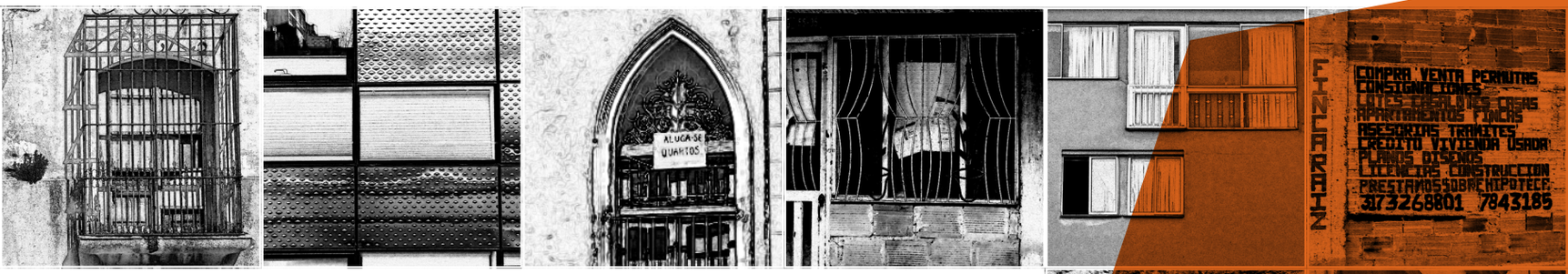
seminário internacional

moradia de aluguel na américa latina

estado, finanças e mercados populares



14-16 · 21-23 · setembro

caderno de resumos

labcidade · FAUUSP · USP · coes. Centre for Social Conflict and Cohesion Studies · INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES · FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

apoio
Pró-Reitoria de Pesquisa da USP
edital eventos on-line

organização

LabCidade – Laboratório Espaço Público e Direito à cidade (LabCidade)
da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, Brasil

Centro de Estudos de Conflito e Coesão Social (COES), Chile

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, Chile

apoio

Apoio da Pró-reitoria de Pesquisa através do edital de eventos on-line,
publicado pela Portaria PRP 735, de 25 de outubro de 2019

link para mais informações labcidade.fau.usp.br/seminarioaluguel

comitê científico internacional

Adriana Marín (FAUUSP, Brasil e COES, Chile)
Bianca Tavolari (Insper/Membra da Comissão de Legislação Urbana da OAB-SP, Brasil)
Felipe Link (IEUT/COES, Chile)
Isadora Guerreiro (FAUUSP, Brasil)
María Luisa Méndez (IEUT/COES, Chile)
Paula Freire Santoro (FAUUSP, Brasil)
Raquel Rolnik (FAUUSP, Brasil)
Samuel Jaramillo (Universidad de Los Andes, Colômbia)

organização do seminário

Adriana Toro
Isadora Guerreiro
Paula Freire Santoro
Raquel Rolnik

organização da publicação

Adriana Toro
Isadora Guerreiro
Paula Freire Santoro
Raquel Rolnik

projeto gráfico

Naru Design

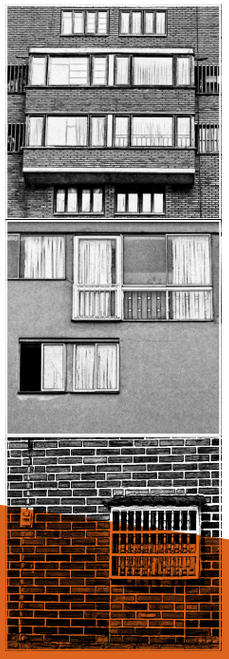
(as fotos utilizadas no material gráfico foram cedidas pelas autoras Ilana Ludermir, Adriana Marín Toro e Paula Freire Santoro)

sumário

apresentação 18

14 de setembro
18h

palestra de abertura

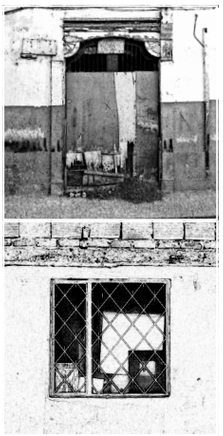


financialization of rental housing

Desirée Fields & Raquel Rolnik 21

23 de setembro
16h30

palestra de encerramento



aluguel e desigualdade urbana: novos desafios a enfrentar

Pedro Abramo & Felipe Link 22

15 de setembro

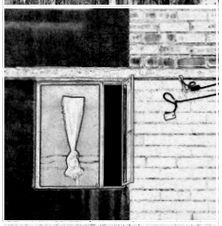
10h30

mesa 1

aluguel e moradia precária em áreas centrais

24

mediação Isadora Marchi



1.1 aluguel residencial de imóveis históricos: retenção especulativa de imóveis degradados e resposta a uma demanda consolidada 25
Iana Ludermir

1.2 a moradia precária de aluguel em habitações coletivas multifamiliares 30
Gislayne Felix

1.3 mercado imobiliário de aluguel habitacional nos centros históricos brasileiros e preservação dos bens patrimoniais: o caso recifense 34
Larissa Rodrigues de Menezes, Norma Lacerda, Luanancy Lima Primavera

1.4 instabilidades, precariedades e desafios analíticos do morar popular possível no centro de São Paulo 38
Renato Cymbalista, Marcos Cavalcanti de Albuquerque Lui

1.5 revitalización de barrios patrimoniales con introducción de viviendas subsidiadas en arriendo: el caso del centro histórico de Santiago de Chile 41
Jaime Pujol Carabantes

15 de setembro

14h

mesa 2

aluguel em favelas

44

mediação Larissa Lacerda

2.1 as formalidades do mercado “informal”: a contratualística da locação imobiliária em favelas do Rio de Janeiro 45
Alex F. Magalhães

2.2 vivienda en arriendo en barrios populares de Bogotá y Cali, Colombia 48
Jaime Hernandez Garcia

2.3 as recentes transformações no mercado habitacional da favela de Paraisópolis e seus impactos no mercado local de locação 51
Ângela Luppi Barbon, Gustavo Marques dos Santos, João Fernando Pires Meyer

2.4 novo ou não? revendo autoconstrução agora 54
Kristine M. Stiphany

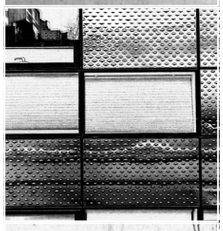
15 de setembro
16h30

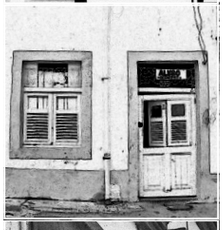
mesa 3

políticas públicas de aluguel no Brasil

57

mediação Bianca Tavolari





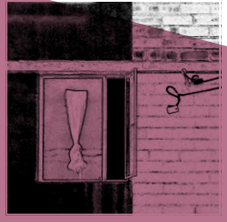
3.1 práticas dos implementadores do programa de locação social paulistano: o que fazer quando as regras não ajudam o jogo? 58
Lucas Meirelles Toledo Ramos Batista, Vitor Estrada de Oliveira

3.2 a qualidade da habitação do projeto piloto locação social para pessoas em situação de rua na cidade de São Paulo 62
Edgar Mauricio Bárcenas Sánchez, Rosio Fernández Baca Salcedo

3.3 locação social em Belo Horizonte: a construção de um programa 65
Marina Sanders Paolinelli, Luís Torres Barros, Lisandra Mara Silva

3.4 política pública de aluguel em Belo Horizonte 68
Lisandra Mara Silva, Gustavo Sapori Avelar, Flaviano Luiz Milagres Araujo

3.5 o boom do auxílio aluguel em São Paulo: uma análise a partir do caso da favela de Paraisópolis 71
Tales Fontana



16 de setembro

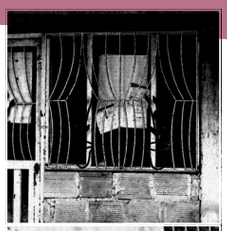
10h30

mesa 4

diversidade de políticas públicas de aluguel na América Latina

76

mediação Paula Santoro



4.1 análisis de las nuevas políticas habitacionales de arriendo en Chile 77

Adriana Marín-Toro, Felipe Link, Felipe Valenzuela

4.2 políticas públicas de arriendo en Chile: subsidio temporal de arredamiento y leasing habitacional 81

Viviana Fernandez

4.3 el alquiler social como alternativa para la gestión del alto porcentaje de vivienda deshabitada en los municipios mexicanos: estudio de caso Tlajomulco de Zúñiga, México 84

Andres Ampudia Farias

4.4 um modelo de gestión para la vivienda em alquiler em ciudades intermedias: creación de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato 86

María Susana Grijalva

16 de setembro

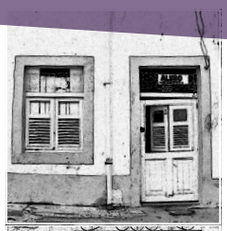
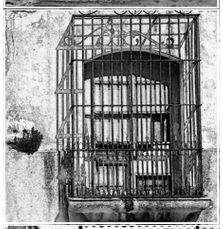
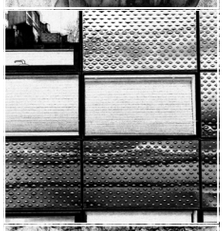
14h

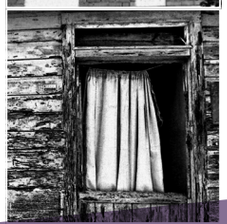
mesa 5

políticas habitacionais e mercados populares de aluguel

90

mediação Felipe Link



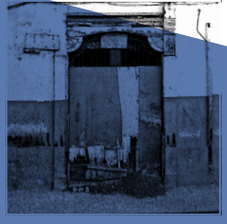
5.1 arriendo y tenencia compartida en sectores de bajos ingresos en ciudades de Latinoamérica y el Caribe: hacia una nueva agenda en política habitacional 91
Felipe L. Antequera

5.2 a política habitacional brasileira: do apoio a casa própria à promoção do aluguel informal nos imóveis do PMCMV 94
Beatriz Medeiros Fontenele, Carina Chaves

5.3 re-mirada a la Operación Sitio Caracterización del arriendo en barrios pericentrales de Santiago de Chile 97
Andrea Urbina Julio, Fernanda Gomez Saenz

5.4 el submercado de alquileres y las opciones de la política habitacional en asentamientos de origen informal: el caso de Lima 101
Anderson Garcia

5.5 el mercado popular de vivienda en arriendo en Bogotá y propuesta para una política distrital de vivienda social en arriendo 105
Adriana Marcela Parias Duran, Natalia Valencia



16 de setembro

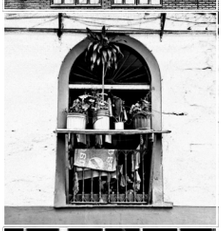
16h30

mesa 6

despejos, remoções e o aluguel temporário

108

mediação Talita Gonsales



6.1 o papel do judiciário no mercado de aluguel no Brasil: como os despejos vêm sendo validados e desafiados pelo tribunal de justiça em Porto Alegre 109

Fernanda Jahn Verri

6.2 dimensão socioterritorial da judicialização do aluguel em São Paulo: uma aproximação a partir da zona norte e da região central 112

Pedro Mendonça, Débora Grama Ungaretti, Fernanda Accioly Moreira

6.3 a ação de despejo por falta de pagamento de aluguel na lei 8.245/91 e a pandemia de Covid-19: uma análise empírica da tutela oferecida pelos tribunais estaduais brasileiros 116

Rávanny Landim

6.4 morar seguro: remoções forçadas e insegurança da posse na cidade do Rio de Janeiro 119

Luciana Ximenes

21 de setembro

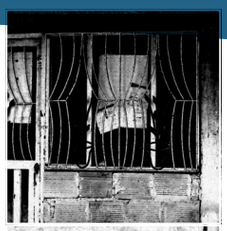
10h30

mesa 7

agentes financeiros, estado e mercados de locação residencial

123

mediação Regina Lins



7.1 aluguel social como resposta ao problema habitacional? ilusões urbanísticas e novas estratégias de acumulação imobiliária-patrimonial 124
Beatriz Rufino, Lucas Meirelles Toledo Ramos Batista

7.2 uma análise empírica das decisões judiciais em torno do Airbnb: entre a locação e o hotel 127
Bianca Margarita Damin Tavolari, Vitor Nisida, Henrique Wang

7.3 modelos em construção: negócios de impacto, “capital paciente” e locação habitacional em São Paulo 129
João de Araújo Chiavone, Paula Freire Santoro

7.4 do senhorio corporativo ao território popular: o aluguel entre a política pública, a informalidade e as finanças 133
Isadora de Andrade Guerreiro, Raquel Rolnik

21 de setembro

14h

mesa 8

investidores corporativos no mercado de aluguel

137

mediação Isadora Guerreiro

8.1 del movimiento inquilinario a la financiarización del mercado de vivienda en arriendo: sobre la ardua lucha para tener vivienda en Bogotá, Colombia 138

Marisol Ávila Martínez, Madisson Yojan Carmona Rojas

8.2 construídos-para-alugar no centro de São Paulo? primeiras evidências da emergência de um novo modelo de produção imobiliária e notas para uma agenda de pesquisa 141

Luanda Vannuchi

8.3 imobiliário em transe: o papel do aluguel residencial no Chile 145

Vitor Hugo Tonin

8.4 nuevos mercados de arriendo privado: crecimiento de los corporate landlords 148

Adriana Marín-Toro

21 de setembro

16h30

mesa 9

circuitos locais e globais no mercado de alugueis

152

mediação Adriana Marín

9.1 análisis del mercado de arriendo en el AMS: financiarización e inversionifisticación 153

Adrés Senoret Swinburn, Luis Fuentes, Marcelo Bauzá

9.2 "¿busca departamento para vivir o para inversión?": la industria de los pequeños inversionistas de vivienda en Santiago, Chile 158

Nicolás Andrés Vergara Arribas

9.3 de la economía colaborativa al desplazamiento de la vivienda en renta 162

Rosalba Gonzalez Loyde

9.4 as implicações do turismo no mercado imobiliário e a reestratificação social em Cuba após 2011 166

Aline Miglioli

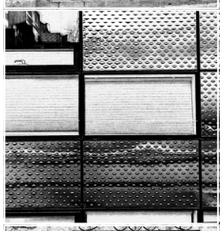
22 de setembro

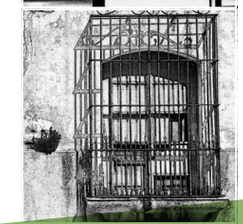
10h30

mesa 10 aluguel e mercados fundiários

170

mediação Gisele Brito





10.1 normas preservacionistas e mercado imobiliário habitacional: o bairro da Boa Vista (Recife) 171
Norma Lacerda, Alana de Almeida, Antônio Lacerda, Antônio Félix Neto

10.2 em busca de um perfil do mercado de locação residencial paulistano: primeiras aproximações 175
Gustavo Marques dos Santos, João Fernando Pires Meyer

10.3 la problemática del alquiler residencial en la Argentina 178
Florencia Molinatti

10.4 análisis de las regulaciones y debates respecto al mercado de alquiler en Argentina y en la ciudad de Buenos Aires 182
Leandro Vera

10.5 el mercado como hacedor de ciudad en el proceso de inquilinización de Buenos Aires 185
Florencia Labiano

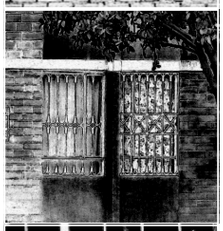
22 de setembro

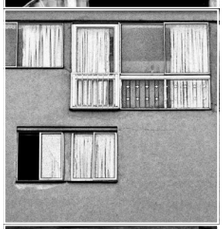
14h

mesa 11 crise dos aluguéis e seus impactos

189

mediação María Luisa Méndez





11.1 vivienda y condiciones de habitabilidad de población migrante vulnerable 190
Bianca Apolinario Faria

11.2 vivienda en arriendo y segregación residencial de las clases medias en Santiago de Chile 194
Quentin Ramond

11.3 o preço dos alugueis e o acesso à moradia em São Paulo: um estudo de caso na ocupação Vila Nova Palestina 198
Marilia Bello

11.4 a crise dos aluguéis do Covid-19: o caso referência argentino 201
Vívian Alves de Assis, Flavio Rapisardi

22 de setembro

16h30

mesa 12 aluguel e propriedade dos imóveis

205

mediação Fernanda Accioly

12.1 propriedade privada: fracassos e alternativas 206
Fernanda de Abreu Moreira

12.2 sobre o aluguel observado como intervenção no domínio econômico pela distribuição do valor habitar 212
Antonio Lawand, Minoru Naruto

12.3 arriendo protegido para las comunas pericentrales de Santiago: una alternativa para la comuna de Independencia 216
Ignacio Silva, Loreto Wahr, Tomás Lagos

12.4 arriendo de viviendas en el modelo de los “community land trusts” 221
José Tomás Lisboa

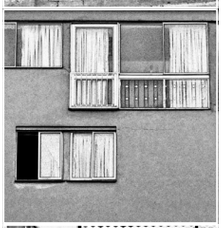
23 de setembro

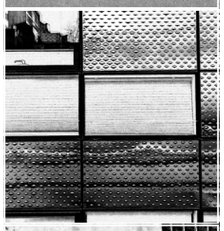
14h

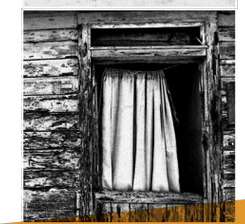
mesa 13 ativismos e a luta por direito à cidade

224

mediação Renato Abramowicz







13.1 ¿quiénes pueden acceder a la vivienda en alquiler en Córdoba capital? un análisis desde el derecho a la ciudad y la perspectiva de género 225
Alejandro Brunelli

13.2 proyecto ley de integración urbana: ¿a qué se integran las mujeres? 228
Francisca Cancino Contreras, Daniela Reyes Villegas

13.3 dos décadas de lucha inquilina en Venezuela por el derecho a la vivienda y el habitar en la ciudad 231
Rigel Sergent

13.4 população em situação de rua: ativismo ligado à moradia de aluguel na cidade de São Paulo 235
Giulia Pereira Patitucci, Juliana Veshagem Quarenta

13.5 coletivo aluguel em crise

seminário internacional

moradia de aluguel na américa latina

estado, finanças e mercados populares

vivienda en arriendo en américa latina: estado, finanzas y mercados populares

residential rental markets in latin america: state, finance and informal settlements

tema e justificativa

O Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade (LabCidade) da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP)(Brasil), juntamente com o Centro de Estudos de Conflito e Coesão Social (COES) e o Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC (Chile), estão organizando um Seminário com o tema: Moradia de aluguel na América Latina: Estado, finanças e mercados populares, a ser realizado virtualmente nos dias 14 a 16 e 21 a 23 de setembro de 2020. Inicialmente estava previsto para ser presencial, entre 23 e 25 de setembro, em São Paulo, na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, no Brasil, alterado face à pandemia de Covid-19 para um seminário virtual distribuído em alguns dias.

O seminário foi motivado pelo fato que, embora na América Latina, a casa própria predomine não apenas nos indicadores utilizados para descrever as formas de moradia, mas também nas estratégias estatais e investimentos privados para a habitação, o aluguel é uma forma de posse que vem crescentemente sendo debatida.

Apesar da autoconstrução – marca histórica do processo latino-americano de promoção de moradia – raramente estar baseada na propriedade registrada, mas sim com mais frequência na posse e outras formas de acesso, como o aluguel, esta multiplicidade de formas, assim como as diversas relações presentes entre elas, foi pouco explorada na literatura. Atualmente, entretanto, nota-se um aumento das pesquisas relacionadas a outras formas de posse da moradia que não é a propriedade privada, acompanhando a presença crescente do aluguel e de sua importância nos assentamentos populares consolidados, bem como nas frentes de expansão financeiro-imobiliárias que marcam a reestruturação das metrópoles nesta conjuntura.

Ao mesmo tempo, depois da crise global financeiro-hipotecária de 2008 e face à globalização crescente das finanças, os excedentes globais penetraram fortemente no mercado residencial de aluguel em todo o mundo, através de investido-

res corporativos e do uso intensivo de tecnologias digitais. Isto coincidiu também com novas políticas públicas de promoção e incentivo ao aluguel privado no âmbito internacional com impactos no encarecimento dos aluguéis e aumento da insegurança habitacional e de sem teto, principalmente nos EUA e alguns países europeus. Na América Latina a financeirização da moradia ocorreu por outros caminhos, incluindo a disseminação de políticas de subsídios à demanda, disponibilização de terras públicas em esquemas de parceria público-privados e outros instrumentos de abertura de novas frentes de investimento para os capitais financeiros destinados à moradia. Mas na América Latina também aterrissam proprietários e gestores corporativos de aluguel e começam a circular recomendações, inclusive através do BID e Banco Mundial, para a promoção por parte dos governos de políticas de moradia de aluguel através da mobilização de fundos de investimento financeiro.

Estes processos estão sendo acompanhados na Europa e nos EUA por novas formas de resistência nos bairros, cidades e países, com organizações inclusive transnacionais contra corporações que atuam globalmente no mercado de aluguel residencial. Tais lutas têm colocado novos elementos para a noção de cidadania no mundo globalizado, que transcende os territórios locais sem perder de vista a defesa de seus significados e dinâmicas próprias. Interessa-nos aqui levantar e fomentar as resistências possíveis para a realidade latino-americana, que ainda não se evidenciaram neste contexto.

objetivos

Este seminário busca explorar como esses processos acima descritos têm alterado as estruturas de posse da moradia na América Latina, as condições atuais que caracterizam a moradia de aluguel na região em seus diversos mercados – dos populares aos ativos financeiros –, bem como os regulamentos, políticas públicas existentes, propostas e respectivas implicações. Interessa-nos também as resistências locais e globais a processos urbanos predatórios que envolvam a moradia de aluguel nas suas diversas dimensões.

Em termos acadêmicos, pretende também fortalecer redes entre instituições acadêmicas nacionais e internacionais, especialmente sobre o caso da cidade de São Paulo e de outras cidades da América Latina em um contexto global; contribuir para a atualização dos conhecimentos acadêmicos sobre a moradia de aluguel no contexto global e o papel da América Latina na sua dinâmica.

público ao qual está destinado

O seminário quer reunir pesquisadores, acadêmicos, estudantes de graduação e pós-graduação, movimentos sociais e comunidade em geral interessada nas novas discussões sobre a moradia de aluguel na América Latina.

apresentação de trabalhos

Temas para apresentação de trabalho: moradia de aluguel nos mercados populares; políticas públicas de promoção e incentivo à moradia de aluguel; capitalismo digital e moradia de aluguel; financeirização do mercado de aluguel; (v) resistências, movimentos sociais e ativismo ligados à moradia de aluguel.

O edital de chamada de trabalhos foi aberto em março e recebeu um total de 72 trabalhos provenientes do Brasil, Chile, Colômbia, Argentina, Peru, Equador e Venezuela, que foram avaliados pelo comitê internacional que envolveu acadêmicos das instituições promotoras, entre outros convidados.

O Comitê Internacional foi composto pelos seguintes membros: Adriana Marín (FAUUSP, Brasil e COES, Chile), Bianca Tavolari (Insper/Membra da Comissão de Legislação Urbana da OAB-SP, Brasil), Felipe Link (IEUT/COES, Chile), Isadora Guerreiro (FAUUSP, Brasil), María Luisa Méndez (IEUT/COES, Chile), Paula Freire Santoro (FAUUSP, Brasil), Raquel Rolnik (FAUUSP, Brasil), Samuel Jaramillo (Universidad de Los Andes, Colômbia). ■

palestras

As palestras de abertura e encerramento deverão ser realizadas através do Youtube, com possibilidade de participação pelo chat; e pela plataforma Zoom, considerando a possibilidade de perguntas a serem feitas pelos ingressantes, em sala que permite presença de até 500 pessoas. Apenas no caso da Profa. Desirée Fields está prevista tradução para o português.

Os conteúdos das palestras serão gravados e disponibilizados na plataforma do LabCidade (http://labcidade.fau.usp.br) e na forma de uma playlist do evento na página do LabCidade no Youtube (https://youtube.com/channel/UCEYfC4sZa86-NCvhJu3OASg/videos).

palestra de abertura

financialization of rental housing

tradução simultânea do inglês para o português

Profa. Desirée Fields é professora e pesquisadora na prestigiada UC Berkeley, uma das instituições mais importantes na área de estudos urbanos e um dos estudiosos mais citados nos temas das novas ondas de habitação alugada (Fields, D. and Uffer, S.M. (2016). "The financialization of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin". Urban Studies, 53(7), 1486-1502. Citações do Google Scholar: 166; Fields, D. (2018). "Constructing a New Asset Class: Property-led Financial Accumulation After the Crisis". Geografia Econômica, 94(2), 118-140. Citações do Google Scholar: 64). Seu projeto atual, "Proprietário Automatizado" é um estudo de como a ligação entre imóveis e finanças é reconstruída no rescaldo da crise, prestando especial atenção ao aluguel de habitação e uma recente proliferação de plataformas de software para negociar, gerir e manter propriedades.

Profa. Raquel Rolnik é professora associada e pesquisadora na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. Urbanista, foi Diretora de Planejamento da cidade de São Paulo e consultora de cidades brasileiras e latinoamericanas em política urbana e habitacional. Foi também Secretária Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades entre 2003 e 2007. É autora de livros e artigos sobre a questão urbana e foi Relatora Internacional do Direito à Moradia Adequada do Conselho de Direitos Humanos da ONU (2008-2014). Desde 2011, é bolsista de produtividade de pesquisa do CNPq. Seu último livro, Guerra dos Lugares, apresenta as pressões da crise das hipotecas norte-americanas sobre vários países visitados quando era Relatora da ONU e traz, na apresentação da versão em inglês do mesmo livro, sinais da chegada dos senhorios corporativos (corporate landlords) às terras da América Latina.

palestra de encerramento

aluguel e desigualdade urbana: novos desafios a enfrentar

palestra em português e em espanhol

Prof. Pedro Abramo possui graduação em ciências econômicas pela Universidade Federal Fluminense (1982), mestrado em Planejamento Urbano e Regional pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (1988) e doutorado em Doutorado em Economia - Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales (1994). Atualmente é prof. do curso de pós-graduação da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Coordenador de pós-graduação do Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas da Universidade Federal do Rio de Janeiro e professor visitante da Universidade de Berkeley. Tem experiência na área de Planejamento Urbano e Regional, com ênfase em Fundamentos do Planejamento Urbano e Regional, atuando principalmente nos seguintes temas: planejamento urbano, estruturação intraurbana, mercado imobiliário, dinâmica imobiliária e favelas. Coordena o Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo e é coordenador geral das redes de pesquisa INFO-Rio, INFOSOLO e INFOMERCADOS.

Prof. Felipe Link é pesquisador associado do COES Conflict Geographies, Pesquisador Associado do CEDEUS e Professor Assistente do Instituto de Estudos Urbanos e Territoriais (IEUT) da Pontifícia Universidade Católica do Chile. Sociólogo, Doutor em Arquitetura e Estudos Urbanos pela Pontifícia Universidade Católica do Chile, e Mestre em Pesquisa e Desenvolvimento Social pela Universidad de Concepción. Atualmente é o Pesquisador responsável pelo Projeto Regular Fondecyt, Nº 1161550, "Redes de densidade residencial e sociabilidade. ¿Paradoxos da metropolização? "Ele também é editor e publisher da Revista EURE e membro (ISA) Comité de Investigação da Associação Internacional de Sociologia em Sociologia Urbana e Desenvolvimento Regional (RC21) da Rede Latino-Americana de Pesquisadores sobre Globalização e Território (RII) e rede de pesquisa áreas metropolitanas da América Latina e Europa (Rideal) era anteriormente Director da Revista digital PLANEO, seus interesses de investigação incluem: sociologia urbana, redes de sociabilidade, processos de metropolização e expansão habitação social urbana.

caderno de resumos

As mesas do evento serão realizadas na plataforma Zoom, em salas menores (com até 100 pessoas) com mediação de um pesquisador acadêmico e participantes inscritos no seminário presentes na sala.

Os conteúdos das mesas serão gravados e disponibilizados na plataforma do LabCidade (http://labcidade.fau.usp.br) e na forma de uma playlist do evento na página do LabCidade no Youtube (https://youtube.com/channel/UCEYfC4sZa86-NCvhJu3OASg/videos).

O conteúdo dos resumos expandidos e referências bibliográficas utilizadas ficará disponível em página do evento hospedada na plataforma do LabCidade FAUUSP (http://labcidade.fau.usp.br).

mesa 1

aluguel e moradia precária em áreas centrais

1.1

agentes financeiros, estado e mercados de locação residencial

Iana Ludermir

Os centros históricos de algumas cidades brasileiras parecem ser compostos por dois territórios distintos: um voltado a atividades de turismo e lazer, concentradores de investimentos públicos e privados e representativos de uma "memória coletiva higienizada"; e um outro centro que, preterido pelos investimentos públicos e pelo capital privado, abriga residentes e estabelecimentos de comércio e serviço cada vez mais populares.

Nessas porções de centro histórico preteridas pelo capital, os imóveis de reconhecido valor cultural deteriorados ou em estado de ruína compõem parte considerável do estoque edificados e, em muitos casos, são alugados e vendidos a preços relativamente baixos[1] ou, ainda, fracionados para o aluguel parcial, que disponibiliza quartos e "vagas" em edificações convertidas em pensões e cortiços.

O regime de inquilinato, no caso de imóveis históricos degradados, contribui para a dispersão da responsabilidade pela sua manutenção entre variados agentes: o inquilino, que deixou de realizar alguns reparos que supostamente seriam de sua responsabilidade; o proprietário que não habita o imóvel, que foi negligente com as obras de manutenção preventiva e se conformou com a queda do padrão de qualidade e, consequentemente, com a queda dos valores de aluguel que podem ser praticados no imóvel; e o poder público, que poderia oferecer subsídios, isenções ou assistência técnica para incentivar a preservação, desonerando o proprietário e se co-responsabilizando pela tarefa da preservação do patrimônio coletivo.

A dispersão dessa responsabilidade pode compor uma conjuntura favorável à progressiva degradação física dos imóveis antigos. Esses, quando negligenciados, sejam alugados ou próprios, degradam-se e passam a compor uma camada de bens imobiliários de baixa qualidade que, quando ofertados no mercado, configuram-se como uma alternativa de moradia bem localizada e a baixo custo. Tem-se como hipótese, contudo, que a negligência na manutenção de imóveis históricos e o seu decorrente aluguel a baixos custos componham uma feição perversa da retenção especulativa de imóveis nas áreas centrais. Nesses casos, revestem-se de função social de moradia as intenções especulativas de proprietários, oportunizando-lhes as condições legais de esperar por circunstâncias de mercado mais vantajosas quando poderão, enfím, comercializar ou gentrificar seus imóveis.

O aluguel de imóveis antigos, multifacetado, é romanceado com destreza. Macabéa, retirante alagoana e inquilina de uma pensão no centro do Rio de Janeiro em A hora da Estrela de Clarice Lispector, poderia ir ao encontro dos inquilinos descritos por Mauro Mota em O Pátio Vermelho: crônica de uma pensão de estudantes. Para além do romance, o aluguel residencial em imóveis antigos traz condicionantes que merecem ser sistematicamente analisados. Em edificações históricas, as legislações preservacionistas restringem as possibilidades de intervenção e limitam a rentabilidade dos terrenos. Torna-se impossível iniciar um novo ciclo produtivo no terreno, já que não se pode demolir o imóvel para que esse dê lugar a uma edificação contemporânea, verticalizada e com maior densidade de aporte de capital. Também são relativamente restritas as possibilidades de intervenção para a adequação do imóvel aos paradigmas contemporâneos do "bem morar", o que pode impor um anacronismo à edificação, caracterizada então como um bem imobiliário cujo consumo exige um comportamento distintivo – o gostar do imóvel antigo e estar disposto a arcar

[1] Quando comparados aos preços praticados em imóveis em melhor estado de conservação e, sobretudo, a imóveis de outras tipologias residenciais.

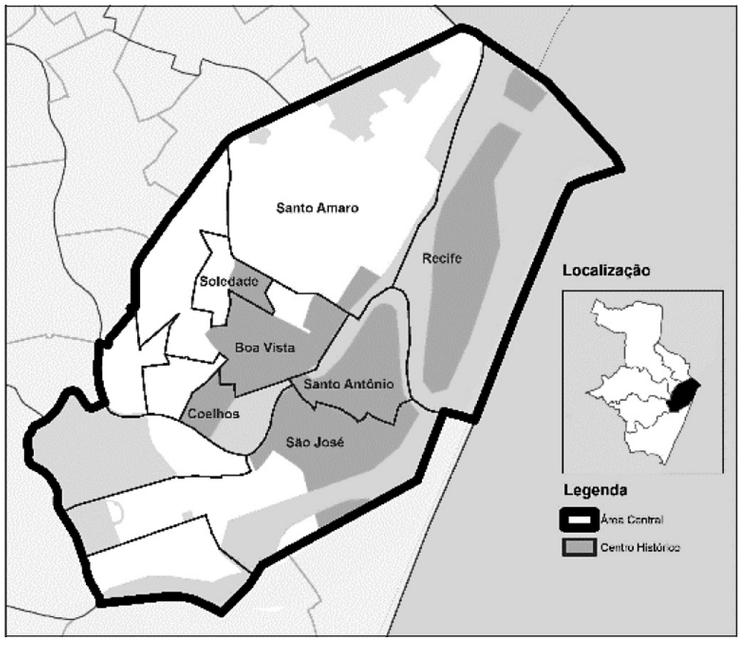


FIGURA 1 Área central do Recife (RPA1) e Centro Histórico do Recife. **Fonte** Elaboração própria.

TABELA 1 Condição de ocupação dos domicílios particulares permanentes no Centro Histórico do Recife[4] e na cidade do Recife. **Fonte** IBGE 2010.

Condição de Ocupação DPP			CHR	Recife
2010	Total	V. Abs.	4.727,0	470.470,0
		%	100,0	100,0
	Próprios	V. Abs.	2.381,0	343.914,0
		%	50,4	73,1
	Alugados	V. Abs.	2.181,0	104.621,0
		%	46,1	22,2
	Cedidos	V. Abs.	144,0	18.606,0
		%	3,0	4,0
	Outros	V. Abs.	21,0	3.329,0
		%	0,4	0,7

com os custos e com as limitações para a sua preservação.

A inserção de tais edificações no mercado imobiliário, seja de aluguel ou de compra e venda, no que se refere à localização, está condicionada a uma condição urbana precária, decorrente da prestação de serviços públicos deficitária[2], e a uma legislação preservacionista punitiva. No tocante às edificações, as pendências cartoriais muitas vezes dificultam a sua disponibilização em um mercado de compra e venda formal, bem como o acesso a linhas de financiamento bancário para a sua aquisição. Paralelamente, o "anacronismo" das edificações circunscrevem-nas de maneira muito peculiar no mercado imobiliário residencial.

Ao se analisar o mercado imobiliário da área central do Recife, é possível comprovar empiricamente alguns dos aspetos da reflexão apresentada. Enquanto no mercado imobiliário de imóveis novos na área central predominam os domicílios próprios e as transações de compra e venda, nos sítios históricos predominam as transações de aluguel, tendo os domicílios alugados e de baixa densidade domiciliar[3] um percentual muito mais representativo no centro histórico (46,1%) do que no Recife como um todo (22,2%).

As transações informais, explicitadas nesse centro por placas indicativas de quartos e vagas disponíveis para o

[2] Como é o caso de muitos sítios históricos residenciais localizados em áreas centrais que, diferentemente das áreas históricas voltadas para atividades de turismo e lazer, tem uma qualidade urbanística questionável.

[3] Domicílios de apenas 1 ou 2 moradores correspondiam a 73% na área central contra 22% no Recife como um todo.

[4] Essa delimitação de centro histórico corresponde a porções dos bairros do Recife, Santo Antônio, São José, Boa Vista e Soledade, os quais abarcam os principais Setores de Preservação Rigorosa da legislação vigente (Recife, 2008).

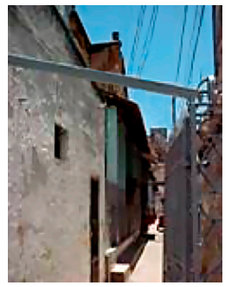


FIGURA 2 Correr de quartos para aluguel na Rua Formosa[5] no Bairro da Boa Vista. Destaque da autora no mapa de Douglas Fox, 1905 transcrito para o Atlas Histórico Cartográfico do Recife de José Luis Mota Menezes. **Fonte** Bernardino, 2008.

FIGURAS 3, 4 e 5 Correr de quartos para aluguel na Praça da Alegria no bairro da Boa Vista em 2012. **Fonte** Bernardino, 2008.

aluguel, corroboram para a caracterização desse mercado informal como uma porta de entrada dos pobres urbanos na cidade. Essa afirmação, contudo, merece ser relativizada, já que se dá ante um contexto paradigmático que elevou a "casa própria" à condição de modelo mais desejado e mais seguro de acesso à moradia e a colocou como referência para a formulação das políticas habitacionais de espectro nacional.

O senso comum parece haver construído uma percepção de que morar de aluguel é um infortúnio – para os pobres que não conseguem ser proprietários – ou uma condição transitória – de abastados que estão em um estágio de ciclo de vida que tende a ser curto. E esse senso comum, de fato, pouco contribui para a compreensão da dinâmica de funcionamento dos mercados imobiliários de aluguel, formal e informal, nas áreas centrais brasileiras, as quais são caracterizadas por uma notável presença de migrantes, pela maior presença de domicílios alugados e com baixa densidade domiciliar quando comparado ao restante da cidade.

Tendo como pano de fundo a dinâmica imobiliária da centralidade recifense – onde imóveis completos, cômodos ou vagas são alugados por forasteiros ou por moradores locais, em condição de moradia transitória ou perene – o presente artigo oferece fundamentos teóricos para subsidiar as discussões sobre as possibilidades de formatação de políticas habitacionais que sejam capazes de, concomitantemente, estimular o aluguel residencial para populações de média e baixa renda nas áreas centrais e garantir a integridade das edificações históricas. ■

[5] Atual Av. Conde da Boa Vista.

referências bibliográficas

ABRAMO, P. *A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil. FAPERJ. 2007

ABRAMO, P. A cidade informal COM-FUSA – mercado informal em favelas e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino--americanas. In: ABRAMO, P. (Org). *Mercado imobiliário informal, a porta de entrada nas favelas brasileiras*. Porto Alegre: Antac, 2009.

ABRAMO, P. *A regulação urbana e o regime urbano: a estruturação urbana, sua reprodutibilidade e o capital*. 1995.

BATES, L. K. *A Housing Submarket Approach to Neighborhood Revitalization Planning: theoretical Considerations and Empirical Justification*. Tese de doutoramento submetida à University of North Carolina para obtenção do grau de Doctor of Philosophy in the Department of City and Regional Planning. Chapel Hill. 2006

BAUDRILLARD, J. *Para uma crítica de economia política do signo*. Lisboa: Edições 70, 1972

BERNARDINO, I. *Morar no centro: estratégias de incentivo ao uso habitacional no sítio histórico da Boa Vista no Recife*. Trabalho de conclusão de curso apresentado na faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFPE. 2008.

BERNARDINO, I.; LACERDA, N. Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades. *Revista Brasileira de Estudos Urbano e Regionais*. 2015.

BERNARDINO, I. *Para morar no centro histórico: condições de habitabilidade no sítio histórico da Boa Vista no Recife*. Dissertação do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco. 2011.

BLANCO, A. *Procura-se casa para alugar: opções de política para America Latina e Caribe*. Banco Interamericano de desenvolvimento. 2014.

BONATES, M. *Ideologia da casa própria... sem casa própria. O programa de arrendamento residencial na cidade de João Pessoa*. 2009.

BONDUKI, N. O desafio da reabilitação das áreas centrais com inclusão social: o caso de São Paulo. *Debate / Portal Vitruvius*. Disponível em: ‹http://vitruvius.com.br/forum/03debate_nabil_bonduki.asp›. Acesso em: 17 mai. 2002.

_____. *Origens da Habitação Social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo: Estação Liberdade, FAPESP, 1994.

_____. Repovoar o centro das metrópoles. *Tendência/Debates*, São Paulo, 16 abr. 2002. Disponível em: ‹http://www.nabil.org.br/publicacoes_ver.php?idConteudo=453›. Acesso em: 17 mai. 2010.

BRANDSTETTER, M. C.; HEINECK, L. F. *Aspectos conceituais e metodológicos do comportamento do consumidor do mercado imobiliário: uma caracterização da carreira habitacional*. Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído. 2005.

CARRIÓN, F. Centro Histórico: relación social, globalización y mitos. In: POSSO, A. M. (org). *Politicas y gestión para la sostenibilidad del patrimonio urbano*. Bogotá: CEJA, 2001, p. 25-52.

_____. Vinte temas sobre os centros históricos na América Latina. In: CARRIÓN, Fernando (org). *Los centros Históricos de América Latina y El Caribe*. Quito: Flasco, 2001.

HARVEY, D. *Espaços de Esperança*. São Paulo. Editora Loyola. 2006.

JARAMILLO, S. *Hacia uma teoria de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de Los Andes, Facultad de Economía, Centro de Estudios sobre Desarrrollo Económico 1977

MELLO, F. *A transformação da propriedade imobiliária na cidade de São Paulo no período de 1980 a 2005: o caso dos produtos de locação de uso residencial*. Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade São Judas Tadeu, 2007.

SMITH, N. *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Taylor & Francis e- Library, 2005. (Publicação original de 1996).

_____. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à "regeneração" urbana como estratégia urbana global. In BIDOU-ZACHARIASEN, C. (org.). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. 2006.

SWEENEY, J. Housing Unit Maintenance and the mode of tenure. Department of Engineering and Economic Systems. Stanford University. 1973.

TOPALOV, C. *Ganancias y rentas urbanas: elementos teóricos*. Madrid: Siglo Veintiuno Editores, 1984.

ZANCHETI, S. M. (org.). *Gestão do Patrimônio Cultural Integrado*. UFPE.

1.2

a moradia precária de aluguel em habitações coletivas multifamiliares

Gislayne Felix

A moradia na cidade de São Paulo sempre foi tratada como uma propriedade, e para quem a possuía, um nível diferenciado de status agregado à parcela majoritariamente branca da sociedade. O modelo de moradia de aluguel representado entre os séculos XIX e XX pelos cortiços, desde então, tem sido o meio mais rápido e financeiramente acessível à população assalariada de baixa renda, ainda que através de meios informais de locação e em precárias condições de habitabilidade, dentro de um sistema político-econômico de-cima-para-baixo, excludente e repleto de estereótipos.

introdução

O desenvolvimento dessa pesquisa tem como objetivo compreender, de modo geral, as potencialidades e fragilidades da moradia de aluguel, desde o surgimento do modelo de locação habitacional conhecido hoje, partindo da análise da moradia precária de aluguel em habitações coletivas existentes no Centro da Cidade de São Paulo, e como esse modelo locatício se expandiu ainda na informalidade pela periferia da cidade, de modo que as análises e dados estimulem que as atenções da própria sociedade, de profissionais e do poder público, se voltem para a manutenção legal do mercado locatício em todo o território seja ele municipal ou estadual, e por que não nacional.

metodologia

O estudo realizado para o desenvolvimento dessa pesquisa teve uma extensa base teórica, além de consultas à algumas plantas originais de casarões da década de 30 no Arquivo Municipal da Prefeitura de São Paulo; conversas com profissionais públicos da CDHU, e professores arquitetos atuantes ou que já atuaram com a demanda de moradias gerada por habitabilidades precárias na escala Municipal; além de uma apresentação parcial da pesquisa no Museu Memória do Bixiga (MUMBI), localizado na Bela Vista.

apresentação e análise dos dados

O cortiço foi economicamente dizendo, um produto da precária oferta de moradia acessível às condições financeiras dos imigrantes que vieram após o trabalho na lavoura ou diretamente para a cidade. A produção habitacional da época era incompatível tanto em quantidade quanto aos baixos salários, o que acarretou à cidade de São Paulo, entre os anos de 1886 e 1900, a sua primeira crise habitacional (ROLNIK, 1981 apud BONDUKI, 2017, p.26). Ainda hoje, as "Habitações Coletivas Precárias de Aluguel - HCPAs" (PICCINI, 2004, p.21 e 25) representam além de um déficit habitacional centenário na cidade, a luta de milhares de pessoas pelo direito à moradia em um espaço dotado de infraestrutura e ofertas de trabalho, frente à resistência da elite paulistana e dos interesses imobiliários.

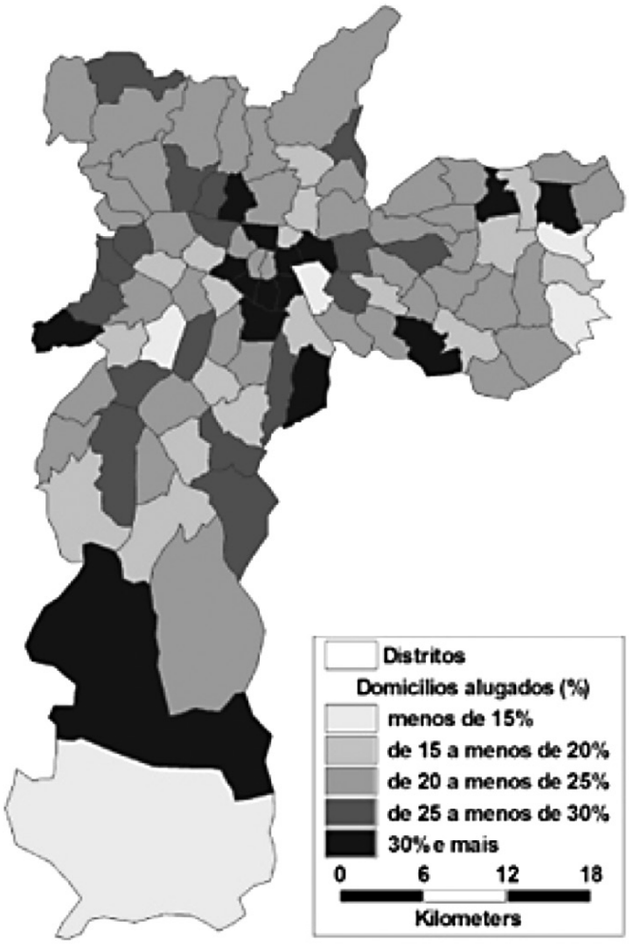
Ainda que a existência marginalizada dos cortiços esteja à mercê do tempo sem uma solução efetiva, o seu debate continua atual e necessário, principalmente no que denuncia às precárias condições de habitabilidade, sociais e psicológicas em que estão submetidas as pessoas e famílias de baixas e baixíssimas rendas (0 a 3 s.m.), sem assistência de políticas e programas habitacionais – públicos e/ou privados – efetivos e consistentes. Apesar dessas condições e do pouco interesse do poder público, o modelo de locação se mostra na prática há anos ser o jeito mais acessível de se fazer jus ao direito à moradia digna, "assegurado" na Constituição da República Federativa Brasileira (1988) nos termos do art. 23, inciso IX; uma percepção prática é a réplica e multiplicação da tipologia de moradia precária de aluguel pelo mercado imobiliário na periferia da cidade, igualmente informal e rentável ao praticado pelos locadores nos cortiços adaptados, localizados na região central de São Paulo. Mas, quem ganha com isso?

De acordo com a publicação "Prédios improvisados se proliferam em favelas e viram bons negócios" (Revista Veja, ed. nº 2629. 05/04/2019)

IMAGEM 1 Autoconstrução em Paraisópolis e o mercado de locação informal / irregular.
Fonte Alexandre Battibugli/Veja SP. Disponível em: ‹https://vejasp.abril.com.br/cidades/favelas-predios-puxadinhos-verticais/›.

escrita pelo repórter Sérgio Quintella, o chamado "empilhamento de lajes" referindo-se às autoconstruções cada vez mais verticalizadas e construídas sem nenhum projeto ou acompanhamento técnico, estão se tornando "um modelo de empreendimento que garante boas receitas aos proprietários dos prédios". Um exemplo citado, é o caso de um edifício de cinco pavimentos em Paraisópolis, a segunda maior favela da cidade localizada na Zona Sul. Com apartamentos de 35m² e 87 m² (cobertura), na época com aluguéis custando R$ 650,00 e R$ 900,00 respectivamente, geravam ao proprietário um lucro em torno de R$ 6.000,00 por mês. Já quanto ao impacto na renda dos inquilinos, segundo Pasternak e Bogus, o aluguel médio, em São Paulo, representava "23,49% da renda média dos chefes inquilinos: a renda média do responsável pelo domicílio era de 4,8 salários mínimos em 2010, e o aluguel médio atingia 1,17 salários mínimos" (PASTERNAK, Suzana; BOGUS, Lucia Maria Machado, 2014).

O exemplo citado no parágrafo anterior é apenas um entre inúmeros semelhantes existentes na cidade, resultantes da urbanização branca elitista; da falta de controle sobre os processos de apropriação de terras e produção imobiliária pelo poder público, onde legislações como Código de Obras e Lei do Inquilinato dificilmente são consideradas. Os moradores assim, sem opções, são colocados em risco na alternativa financeiramente viável que o capitalismo, a difusão da propriedade imobiliária, a "política de favorecimento de casa própria, a instabilidade laboral que existiu durante décadas, aliada a uma memória inflacionária, promoveu na cidade" (PASTERNAK, Suzana; BOGUS, Lucia Maria Machado, 2014).



MAPA 1 Proporção de imóveis alugados no Município de São Paulo – 2010. **Fonte** PASTERNAK, Suzana; BOGUS, Lucia Maria Machado, 2014. Disponível em:‹ https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-49792014000200002›.

considerações finais

Por tanto, compreender as variáveis resultantes no modelo de locação habitacional praticado hoje, possibilita o entendimento das necessidades reais de quem o procura dentro das alternativas oferecidas pelo mercado imobiliário, limitado pelas condições financeiras àquelas viáveis apenas em uma realidade paralela, onde as condições de habitabilidade tendem a ser precárias, desde a unidade "casa" à totalidade da edificação. Os prós e contras da moradia precária de aluguel, refletem desde o sentimento de pertencimento do morador à cidade, até onde os seus direitos e deveres como cidadão são questionados e confrontados rotineiramente em espaços compartilhados nas habitações coletivas multifamiliares: entre inquilinos, locadores, locatários e intermediários; brechas ora amparadas por leis criadas pelo Estado pressionado por manifestações sociais. Uma luta diária pela conquista de direitos sociais. ■

referências bibliográficas

BONDUKI, N. Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, FAPESP, 1994 (edição 2017).

BRASIL. *Constituição* (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Senado, 1988.

PASTERNAK, S.; BOGUS, L. M. M. Habitação de aluguel no Brasil e em São Paulo. *Cad. CRH*, Salvador, v. 27, n. 71, p. 235-254, agosto 2014. Disponível em: ‹http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-49792014000200002&lng=en&nrm=iso›. Acesso em: 24 mai 2020.

PICCINI, A. *Cortiços na cidade: conceito e preconceito na reestruturação do centro urbano de São Paulo*. São Paulo: Annablume, 2004.

QUINTELLA, S. Prédios improvisados se proliferam em favelas e viram bons negócios. *Veja S. Paulo*, ed. 2629. São Paulo: 5 abr. 2019. Disponível em:‹ https://vejasp.abril.com.br/cidades/favelas-predios-puxadinhos-verticais/›. Acesso em: 21 maio 2020.

ROLNIK, R. Cada um no seu lugar. Dissertação de Mestrado apresentada à FAU-USP. São Paulo, 1981.

1.3

mercado imobiliário de aluguel habitacional nos centros históricos brasileiros e preservação dos bens patrimoniais: o caso recifense

Larissa Rodrigues de Menezes
Norma Lacerda
Luanancy Lima Primavera

Recentemente, estudos sobre a questão habitacional vêm demonstrando a importância do mercado de aluguel de moradia em vários centros históricos brasileiros, a exemplo dos elaborados por Pasternak & Bógus (2014); Lacerda & Anjos (2014). Esses dois últimos autores mostram que o caso recifense testemunha essa relevância. Conforme apontam, no Centro Histórico do Recife (CHR) – composto, grosso modo, por quatro bairros, Bairro do Recife, Santo Antônio, São José e Boa Vista –, em 1991, 51,6% dos domicílios particulares permanentes eram alugados, passando a representar 46,1% dos domicílios, em 2010, segundo o IBGE.

A redução não é significativa, porquanto quase 20 anos separam os Censos aqui considerados, embora revele uma possível tendência de alteração das condições de acesso aos domicílios no CHR. De qualquer forma, os dados apontam que a locação constitui uma importante forma de acesso à moradia nesse centro. Na Cidade do Recife, a relação era, em 2010, de 22,2% de domicílios alugados para 73,1% de domicílios próprios.

Cabe anotar que Lacerda & Anjos desenvolveram o mencionado estudo no âmbito da pesquisa em rede sobre o Funcionamento do mercado imobiliário em centros históricos das cidades brasileiras (Recife, Belém, São Luís, Campina Grande e João Pessoa), sob a coordenação de Norma Lacerda. Ainda como produto dessa pesquisa, ressalta-se o estudo de autoria de Menezes (2015), intitulado Habitar no centro histórico: a habitação de interesse social com instrumento de reabilitação.

Nesse estudo, foi possível identificar que o sítio histórico da Boa Vista caracteriza-se como o último reduto habitacional do CHR, e esse uso foi de fundamental importância para a preservação de seu patrimônio cultural, posto que essa área não foi objeto de investimentos públicos de grande porte desde sua preservação no início dos anos 1980. Indo de encontro às propostas normalmente consideradas para reabilitação de centros históricos, a moradia que preserva o conjunto edificado da Boa Vista é de aluguel e de baixa renda (cerca de 70% dos chefes de domicílio nesse sítio histórico possuíam renda de até 3 salários mínimos, em 2010). Conquanto Menezes (2015) tenha relacionado a habitação de aluguel de baixa renda com a preservação do sítio histórico da Boa Vista, resta aprofundar as particularidades do funcionamento deste submercado em relação ao resto do CHR.

Cabe destacar que a pesquisa sobre o mercado imobiliário nesse centro evidenciou que ele ostenta seis submercados, distinguidos por apresentarem padrões de ocupação e usos diferenciados, estabelecendo uma hierarquia entre eles. Cada um deles exibe níveis de externalidades e agentes distintos, cujas estratégias frente aos bens patrimoniais são também diversas. Um desses submercados, nomeado Boa Vista por se situar no aludido sítio histórico, corresponde ao mencionado reduto habitacional, com forte representatividade dos imóveis de locação.

Essa realidade instigou a formular o objetivo do trabalho a ser apresentado: analisar o funcionamento do submercado de aluguel da Boa Vista, no período 2000 a 2018, revelando suas particularidade quanto (i) às características dos produtos transacionados, (ii) às externalidades positivas e negativas, (iii) à estrutura fundiária (concentração ou não da propriedade), (iv) ao perfil dos agentes (proprietários e inquilinos), às suas estratégias frente ao bem patrimonial e respectivos graus de informação e, finalmente, (v) ao modelo de funcionamento, correlacionando-o com os preços de aluguel. A análise permitiu reforçar a hipótese de Menezes (2015), segundo a qual elementos específicos da Boa Vista, notadamente o aluguel, contribuem para a preservação do patrimônio cultural.

Para atingir esse objetivo, foi percorrido o seguinte trajeto investigativo: na primeira etapa, os imóveis transacionados na Boa Vista foram caracterizados por meio de uma leitura morfotipológica

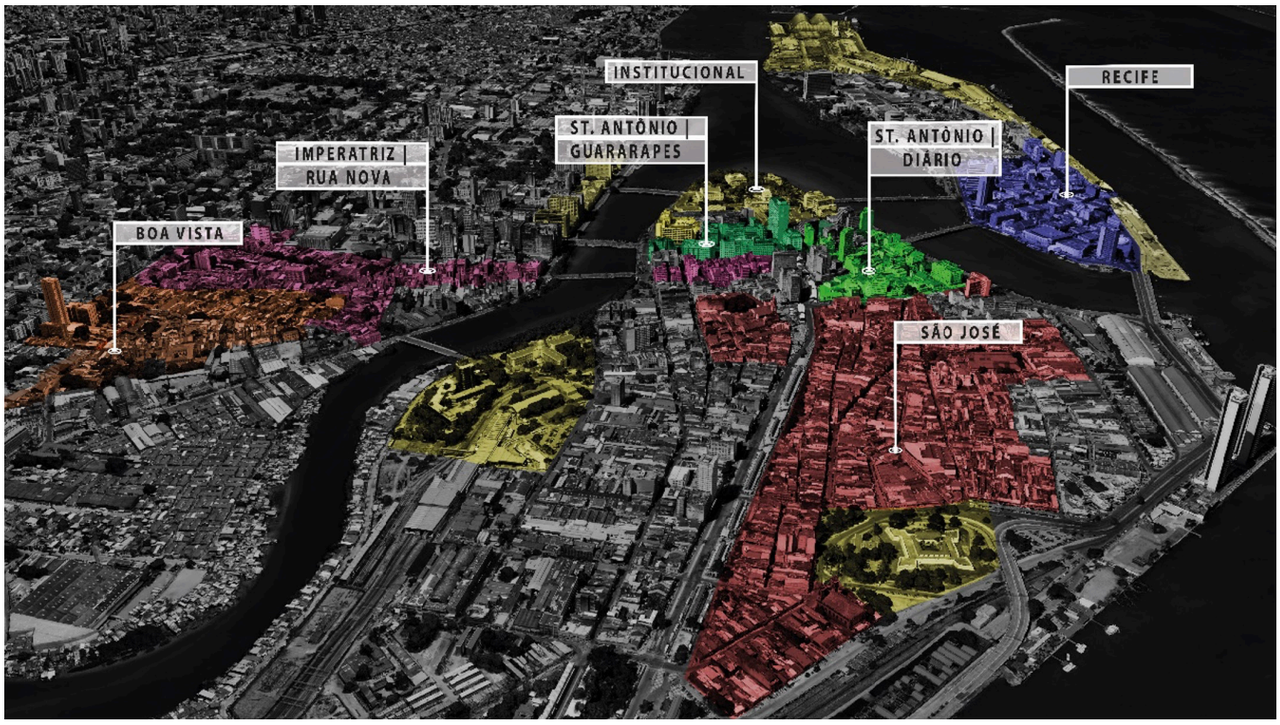


FIGURA 1 CHR: submercados imobiliários. **Fonte** Gemfi/UFPE, 2020. Elaboração Antônio Lacerda e Andresa Santana.

(síntese dos tamanhos e formas das quadras e lotes e tipologias edilícias), comparando-os, inclusive, com os demais submercados do CHR. Além disso, por meio de informações coletadas em campo (2014), foram examinados os níveis de informação dos agentes e de qualidade dos espaços públicos onde se inserem esses produtos e as externalidades positivas e negativas da área. Na segunda, foi distinguida a estrutura fundiária da Boa Vista, confrontando-a também com os demais submercados. Para isso, foi utilizado o Cadastro Imobiliário do Recife (2018). Na terceira, mediante essa fonte, foi possível traçar a evolução do perfil dos proprietários no período 2000 a 2018 (pessoas jurídicas e pessoas físicas) e verificar, mediante dados disponibilizados pela Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural da Prefeitura do Recife, as suas condutas frente aos imóveis quanto a descaracterização, susbstituição e conservação. Na quarta, analisa-se o modelo de mercado a partir do qual os agentes (proprietário e inquilinos) tomam as suas decisões, relacionando-as aos preços de mercado.

Esse caminho percorrido permitiu concluir que na Boa Vista existe uma pluralidade de bens imobiliários, edificados em épocas diferentes, em diversos estados de preservação e de conservação. Ademais, identificou-se que esse submercado funciona a partir de um modelo de concorrência imperfeita, mais especificamente de concorrência monopolista. Isso porque apresenta elementos de concorrência perfeita (vários proprietários e inquilinos, níveis de informação semelhantes, ausência de concentração fundiária) e também de monopólio, por causa da diversidade de produtos e presença de diferentes níveis de qualidade do espaço público (bens únicos quanto à materialidade e localização). Essas características diferenciam esse submercado dos demais do CHR, contribuindo para a continuidade do uso habitacional que, diante do baixo envolvimento do poder público, menos promove a descaracterização física do patrimônio edificado. ■

referências bibliográficas

LACERDA, N.; ANJOS, K. A regulação da dinâmica espacial nos centros históricos brasileiros em tempos de globalização: o caso do Recife (Brasil). In: FERNANDES, A. C.; LACERDA, N.; PONTUAL, V (Orgs). *Desenvolvimento, planejamento e governança: o debate contemporâneo em 30 anos de ANPUR*. Anpur, 2015.

MENEZES, L. R. *Habitar no centro histórico: a habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico do Recife*. 2016. 292 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2015.

PASTERNAK, S.; BÓGUS, L. M. M. Habitação de aluguel no Brasil e em São Paulo. *Caderno CHR*. Salvador, v. 27, n. 71, 2014.

1.4

instabilidades, precariedades e desafios analíticos do morar popular possível no centro de São Paulo

Renato Cymbalista
Marcos Cavalcanti de Albuquerque Lui

O trágico incêndio e desabamento do edifício Wilton Paes de Almeida despertou um grande debate em torno dos significados das ocupações de edifícios em áreas centrais de São Paulo. As opiniões já polarizadas sobre esse tema agregaram-se ainda mais claramente em torno de duas posições antagônicas: por um lado setores progressistas denunciando a precariedade habitacional, a omissão do poder público e a falta de alternativas de moradia para a baixa renda nas regiões centrais. Por outro lado, parte da opinião pública que se expressou na mídia impressa denunciando as ocupações e seus líderes como criminosos. Após o desabamento, uma série de ações de repressão do Estado às ocupações reforçou a imagem de criminalização, e um dos pontos de escalada dessa atitude foi a perseguição às principais lideranças de um dos movimentos mais ativos na área central, o MSTC.

Há material empírico que justifica as duas posições: não há alternativas decentes para a baixa renda nas áreas centrais das grandes cidades; as ocupações e movimentos organizados oferecem uma alternativa de moradia a quem não pode ou não quer se sujeitar às perversidades do mercado; muitas vezes as ocupações e movimentos oferecem serviços que vão além da moradia, atingindo a assistência social, o emprego, a construção de círculos de afeto e redes sociais. Por outro lado, é também verdade que alguns edifícios ocupados têm caráter espoliativo, exploram a precariedade e a informalidade e em alguns casos constituem atividades criminosas. As relações do crime organizado com a moradia e o mercado imobiliário estão crescendo.

Ocupações organizadas por movimentos sociais progressistas e ocupações espoliativas produzem resultados diametralmente opostos. As primeiras afirmam direitos e garantem o bem-estar possível das famílias, as outras violam direitos e exploram uma população já muito precária. Mas para o Estado, mesmo quando há a intenção de reconhecer essas diferenças, é tecnicamente desafiador separar as ocupações progressistas das perversas. São arranjos espaciais com muitas similaridades na superfície: trata-se de ocupações de edifícios alheios públicos ou privados, que desafiam, portanto, os direitos à propriedade; são coordenados por lideranças cuja autoridade sobre o lugar é reconhecida pelos moradores.

A falta de clara diferenciação entre as ocupações positivas das negativas tem como principais vítimas os movimentos progressistas e suas lideranças, que estão permanentemente expostos ao arbítrio dos sistemas judiciário e policial. Muitas vezes sofrem perseguições explícitas, e defender suas práticas é algo sofrido e trabalhoso, requer teses jurídicas sofisticadas e mobilização da opinião pública ativista, exige um estado de vigília permanente. Assim, se não há claro engajamento dos órgãos do Estado e algum tipo de cumplicidade dos gestores públicos com as ocupações benéficas, todas caem na vala comum da suspeita, repressão e reintegrações de posse.

Desenvolver mecanismos de diferenciação institucional entre as práticas benignas e perversas de ocupações é uma atribuição do Estado, e existem caminhos para isso. Um deles são as vistorias dos imóveis ocupados, que constatam a segurança física dos edifícios. As vistorias têm potencial de separar o joio do trigo: enquanto as ocupações organizadas progressistas são capazes de melhorar as condições dos edifícios e de responder a diretrizes de segurança, as espoliativas não têm interesse em realizar esse tipo de intervenção.

É certo que a maior responsabilidade é do Estado, mas há tarefas também a serem desempenhadas pela literatura acadêmica. Este artigo é um movimento nesse sentido, e problematiza a diversidade interna de arranjos sociais e econômicos dentro da categoria “ocupação”.

Inicialmente trazemos algumas formas como a literatura se relaciona com as ocupações. De uma forma geral, os estudos assumem uma posição empática em relação às ocupações,

reafirmando os nexos entre a ocupação de espaços abandonados, o cumprimento da função social da propriedade e o direito à cidade. Concordamos que essa defesa deve ser feita, afinal muitas das recentes conquistas das ocupações envolvem interfaces profícuas entre movimentos organizados e a universidade. Isso esclarecido, problematizamos aqui o como a defesa das ocupações é feita pela literatura, adentrando pouco o universo de ocupações não protagonizadas pelos movimentos de afirmação de direitos.

Após a incursão pela literatura, tratamos de um estudo de caso, a história de um edifício que em 2020 existe como uma ocupação, mas que não se encaixa na categoria de ocupação organizada. Trata-se de um edifício construído para renda e que vem sendo utilizado dessa forma desde a década de 1950, e que deslizou para algo próximo a um cortiço, explorado por um intermediário que ao longo do tempo de apropriou do lugar, terminando por tomar o lugar da proprietária. Por fim, o edifício assume um feitio de ocupação sem relação com os movimentos organizados, mas com relação com uma assessoria técnica especializada.

Recuperamos a história do edifício e das tensões me torno de sua propriedade. Trazemos também a história de uma família migrante de baixa renda que optou por morar sempre no centro de São Paulo, e passou por diversas situações de moradia em sua trajetória, incluindo uma passagem por esse edifício, sempre em relações de aluguel.

O depoimento oferece elementos sobre os desafios da vida cotidiana em ocupação, e não da luta política em torno da moradia. Buscamos com isso ajudar a preencher a falta de material empírico sobre esse tipo de situação, bastante recorrente no cenário urbano paulistano e brasileiro. Dessa narrativa emergem sujeitos sociais com papeis mais fluidos e menos pré-definidos, edifícios que mudam de caráter conforme a micropolítica vai se transformando, apresentando desafios específicos para o Estado, as políticas públicas e os marcos interpretativos. Uma situação que exige olharmos para as franjas do mercado imobiliário e da propriedade urbana.

A narrativa é construída a partir de depoimentos da família, de pesquisa em processos judiciais, em entrevistas com uma advogada e uma assistente social de uma assessoria à população de baixa renda no centro de São Paulo. ■

1.5

revitalización de barrios patrimoniales con introducción de viviendas subsidiadas en arriendo: el caso del centro histórico de Santiago de Chile

Jaime Pujol Carabantes

Chile es uno de los 10 países más desiguales del mundo según el Banco Mundial (2018), y es considerado el país más desigual de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), organización a la que el país ingresó en 2010. De hecho, la desigualdad es considerada transversalmente como el principal problema de Chile como país. Esto se ha expresado con particular intensidad desde el "estallido social" a partir de octubre de 2019, y se evidencia en las consecuencias que está teniendo en Chile la pandemia por COVID-19 en los barrios más vulnerables.

Además, dado que los chilenos son en un 90% urbanos, la desigualdad se traduce en una pronunciada segregación social urbana con 8 ciudades chilenas entre las 30 ciudades más segregadas de la OCDE . Así, lejos de tratarse de un hecho anecdótico y aislado, la desigualdad es parte de la estructura de la sociedad chilena, fomentada y producida en gran medida por las políticas públicas históricas chilenas de desarrollo territorial, urbano y habitacional.

En este contexto, la metrópolis de Santiago de Chile obtiene el lamentable "record" de ser considerada la ciudad más segregada de toda la OCDE.

Para reducir la segregación social, las recomendaciones de la OCDE[6] y los nuevos paradigmas de desarrollo urbano de la Organización de Naciones Unidas (ONU) y de la Política chilena de desarrollo urbano de 2014 son coincidentes: es necesario desarrollar las ciudades al interior de sus zonas consolidadas deterioradas, poco densificadas o con poco desarrollo, y no seguir extendiéndolas para evitar la marginación. O sea, se trata de hacer "ciudad sobre la ciudad" o "regeneración urbana".

Hay distintos tipos de regeneración urbana. Por una parte, se encuentra aquella que recupera los barrios más vulnerables como lo que impulsa el Programa "Favela Barrios" en Brasil, el Programa "Quiero Mi Barrio" en Chile o los Proyectos Urbanos Integrales de Medellín en Colombia, por mencionar solo algunos ejemplos latinoamericanos destacados. Otro tipo de regeneración es aquella que recupera áreas urbanas centrales en desuso o deterioradas, con zonas de infraestructuras y equipamientos obsoletas o áreas patrimoniales descuidadas. En ambos casos, Chile ha sido incapaz, en las dos últimas décadas, de reducir su déficit habitacional producido fundamentalmente por allegamiento de los pericentros, dado que sus políticas habitacionales y urbanas han sido incapaces de orientarse en ese sentido.

En particular, los centros urbanos chilenos reúnen usos y habitantes diversos en un contexto social altamente segregado. Además, también contienen la mayor cantidad de patrimonio histórico construido en condiciones de deterioro. En particular, la comuna de Santiago es aquella que posee mayor cantidad de patrimonio construido declarado de todo el país. Y, a pesar de tratarse de los lugares mejor equipados dentro de las ciudades, con mayores ofertas de empleo, educación y comercio, acogiendo, por esto, una alta cantidad de población flotante, los centros históricos tienen pocas herramientas públicas para recuperarse y fomentar su desarrollo, a pesar de que es, justamente, en los centros donde se juegan gran parte de los desafíos urbanos.

En este contexto, la Municipalidad de Santiago, institución que gobierna el centro de la metrópolis capital de Chile[7] , que es la mayor ciudad chilena, hizo un esfuerzo transversal para definir su política de desarrollo urbano inclusivo en cuanto a

[6] Ver: National Urban Policy Review, OECD, 2013.

[7] La metrópolis de Santiago de Chile, o el "Gran Santiago", reúne al menos a 35 comunas, siendo la comuna de Santiago el centro fundacional de la ciudad.

los usos de suelo, y aspectos sociales e identitarios. Este proceso involucró diversas unidades internas e instituciones públicas y privadas en una iniciativa inédita. Esta iniciativa local logró convertirse en una de las 50 Medidas presidenciales del segundo gobierno de la presidenta Bachelet (2014-2018), y ha sido continuada durante el segundo gobierno del presidente Piñera (2018-2022).

En este contexto, surgen las siguientes preguntas de investigación:

¿Cómo compatibilizar la recuperación patrimonial con la densificación inclusiva, que introduzca el arriendo subsidiado como componente fundamental?

¿Cómo generar viviendas diversas?

¿Cómo redinamizar barrios patrimoniales, incorporando las iniciativas privadas?

De este modo, la exposición presente se dedica a analizar la siguiente hipótesis: "Es posible revitalizar el patrimonio vernáculo de barrios centrales en ciudades chilenas con incorporación de viviendas inclusivas que incluyan viviendas con arriendo subsidiado"

Para comprobar la hipótesis, a continuación, se expone primero (1) el rol y la planificación estratégica de la comuna de Santiago en el contexto de la metrópolis. Luego se recuerda (2) el nuevo paradigma de desarrollo urbano constituido por documentos de los últimos cinco años de la Organización de Naciones Unidas, como la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y la Nueva Agenda Urbana, y la Política Nacional de Desarrollo Urbano chilena de 2014. Luego se presenta (3) la reflexión del grupo de trabajo transversal de la municipalidad de Santiago llamado "Hábitat Patrimonial y Mixidad Social" (2013 – 2014)[8] que le valió a sus autores (Mireya Danilo, Georges Bonan y Jaime Pujol) el Premio del Sector Público en la última Bienal de Arquitectura de Chile en 2017[9] . Se presentan a continuación (4) los componentes de Infraestructuras del Programa de Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática, sus alcances y su desarrollo, y por último se abordan (5) preguntas sobre el desarrollo de este programa y el rol de las diferentes instituciones involucradas como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), la Subsecretaría de Desarrollo Regional (SUBDERE), el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) y la misma municipalidad de Santiago. Para concluir se comprueba la hipótesis inicial, y cómo ésta necesita ser reformulada y abordar de manera más consistentes este tipo de política urbana, habitacional y urbana. ■

[8] Ver: http://revistaplaneo.cl/2017/03/22/habitat-patrimonial-y-mixidad-social-en-santiago-desarrollo-de-un-centro-historico-chileno/

[9] Ver: https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/882452/xx-bienal-de-arquitectura-de-chile-presenta-a-las-cuatro-propuestas-ganadoras-de-esta-edicion

mesa 2

aluguel em favelas

2.1

as formalidades do mercado “informal”: a contratualística da locação imobiliária em favelas do Rio de Janeiro

Alex F. Magalhães

"Logo após a destruição do Cabeça de Porco, que se situava exatamente no sopé desse morro, um de seus proprietários, donos também de terrenos na encosta, autorizou a ocupação da mesma, cobrando dos antigos inquilinos o direito de ali construírem casebres" (Mauricio Abreu, 1994).

"A formação de favelas, isto é, de conglomerados de dois ou mais casebres regularmente dispostos ou em desordem, construídos com materiais improvisados e em desacordo com as disposições desde Decreto, não será absolutamente permitida. (...) Quando a prefeitura verificar que existe exploração de favela pela cobrança de aluguel de casebres ou pelo arrendamento ou aluguel do solo, as multas serão aplicadas em dobro" (Estado da Guanabara, 1937).

Os dois excertos acima constituem evidências da longevidade do fenômeno da locação como modo de acesso à terra nas favelas do Rio de Janeiro.

O primeiro deles advém da documentação histórica do final do século XIX, informadora de que, ato contínuo à destruição do maior cortiço de que se tem notícia na urbe carioca (ocorrida precisamente em 1893), seus ex-residentes, que já vivam sob regime locatício, juntaram seus despojos e reconstruíram sua moradia no sítio imediatamente vizinho ao cortiço. Isto se deu na localidade hoje conhecida como Morro da Providência, onde se restabeleceram novamente sob o regime de aluguel, uma vez que as terras do aludido morro já tinham "dono" a essa altura. Como se tratava de um sítio desocupado, deu-se aí uma das origens do chamado "aluguel de chão", prática largamente condenada pelos juristas das décadas seguintes por seu caráter extorsivo. Surgia assim aquela que (erroneamente!) é considerada por muitos "a primeira favela do Rio de Janeiro".

O segundo excerto nos foi dado pelo mundo da legislação, tendo sido extraído do art. 349 do legendário Decreto nº 6.000, de 1º/07/1937 – ou, para gerações de gestores públicos cariocas, pura e simplesmente "o 6.000" – que estabeleceu o primeiro Código de Obras da cidade (então equivalente ao Distrito Federal), e que marcou época no urbanismo carioca, tendo fixado noções básicas de regulação urbana até hoje aproveitadas, em que pese sua revogação há exato meio século! O trecho aqui reproduzido nos parece vir ao encontro da notícia dada nos documentos de mais de quatro décadas antes, proficientemente recuperados por Mauricio de Almeida Abreu.

Em que pese esse trabalho não ter um caráter especificamente "histórico", essas duas referências se fazem úteis para demarcar algumas premissas que nos parecem essenciais à abordagem do tema da locação em favelas:

- se trata de uma prática secular;
- veio na esteira de outras que lhe eram anteriores e que de algum modo pré-estabeleceram algumas de suas regras;
- tinha um acentuado caráter rentista (ou, mais precisamente, de intensa extração de rendas fundiárias);
- era conhecida por autoridades públicas;
- era reconhecida na legislação, que é recorrente em buscar reprimi-la, porém sem qualquer sinal de efetividade;
- representa um dos modos mais relevantes (seja do ponto de vista estatístico, seja do socioeconômico) de acesso à terra pelas classes trabalhadoras urbanas sub-remuneradas.

Com base nas premissas acima, nos propomos no presente trabalho a apresentar uma posição relativamente atualizada a respeito do tema, tendo como base pesquisas empíricas de nossa autoria, desenvolvidas na cidade do Rio de Janeiro nos últimos dez anos, ao lado dos inúmeros trabalhos que abordaram o tema nas três edições do Seminário Nacional sobre Urbanização de Favelas (realizadas, respectivamente, em 2014, 2016 e 2018).

Nesse esforço, privilegiaremos a sistematização e análise das informações referentes ao conteúdo da relação estabelecida entre o dono da terra – ou "senhorio", ou ainda "locador" – e o morador – ou "inquilino", ou ainda "locatário". Tendo em vista o nosso olhar de índole sociojurídica, trataremos essa relação como de caráter contratual, buscando, portanto, refletir criticamente a respeito das especificidades que o contrato de locação imobiliária assume, no caso das favelas. Tais especificidades certamente são compartilhadas, ao menos em parte, com outras regiões da cidade, de modo que constitui um de nossos objetivos demarcar até onde elas vão, em outras palavras, distinguir o que há de comum e de não-comum entre favela e asfalto, no que tange à regulação das relações locatícias. Indo mais a fundo, diante de um marco legal das relações locatícias fortemente organizado a partir da ótica neoliberal a partir da Lei federal nº 8.245, de 1991, interessa-nos debater que repercussões desse marco são perceptíveis no fenômeno estudado e, ao revés, que estruturas normativas sociais parecem oferecer certo grau de resistência ao tipo de regulação preconizada nessa peça legislativa.

No interior desse debate, que aqui denominamos a contratualística da locação imobiliária em favelas, desejamos refletir a respeito do cabimento ou não do epíteto informal, que quase invariavelmente é acionado no debate a respeito deste tema e de outros que digam respeito, especialmente, aos bairros urbanos autoproduzidos. Até que ponto o uso dessa categoria encontra-se descompassado dos processos reais em curso e de uma consideração tão objetiva quanto possível da materialidade das relações locatícias em favelas? Até que ponto tal uso empobrece a compreensão e a análise dessas relações, introduzindo nelas um viés comprometedor de esforços sérios de desvendamento da empiria que se encontra em questão? Que outras categorias analíticas se revelam mais promissoras a fim de compor um corpus teórico adequado ao estudo do fenômeno aqui debatido, em sua configuração contemporânea? Essas são algumas das interrogações implícitas na reflexão que nos propomos desenvolver.

Em suma, o presente trabalho pretende apresentar uma sistematização de informações relativamente recentes a respeito do tema, recolhidas ao longo de nossa trajetória de pesquisa e de extensão acadêmica, ao lado de uma atualização de nossa reflexão a respeito delas. Imaginamos, dessa forma, produzir uma contribuição original e relevante a respeito de uma das dimensões integradas ao escopo geral deste seminário internacional sobre moradia de aluguel.

referências bibliográficas

ABREU, M. de A. Reconstruindo uma história esquecida: origem e expansão inicial das favelas do Rio de Janeiro. *Espaço & debates: revista de estudos regionais e urbanos*. São Paulo, ano XIV, n. 37, p. 34-46, 1994.

GUANABARA (Estado). Decreto nº 6.000, de 1 de julho de 1937: estabelece o Código de Obras do Estado da Guanabara e dá outras providências. In: BRANDÃO, Alonso Caldas. Código de Obras e legislação complementar, 4ª ed. Rio de Janeiro: A. Coelho Branco F.º, 1964, 2v.

2.2

vivienda en arriendo en barrios populares de Bogotá y Cali, Colombia

Jaime Hernandez Garcia

Esta presentación discute resultados de la investigación titulada: "Vivienda en Arriendo en Barrios Populares de Bogotá y Cali, Colombia", que se encuentra publicada en *preprint*. Es una investigación colectiva que explora la vivienda en arriendo en barrios populares en Colombia, país donde uno de tres residentes vive en arriendo, teniendo la proporción más alta en América Latina con una tasa cercana al 40 por ciento (Blanco et al 2014, 17). Si se miran las ciudades, Bogotá también está en el primer lugar, con un porcentaje superior al 40 por ciento, Cali y Medellín quedaron en el segundo y tercer lugar, respectivamente, con tasas del orden del 35 por ciento. Además, el sector en arrendamiento parece estar creciendo (Torres 2012). En este sector, el 50% de los arrendatarios arriendan sin contrato, con frecuencia en barrios populares con características informales (Blanco *et al* 2014, 29). Se conoce que arrendar es una alternativa de vivienda muy importante para los hogares de bajos recursos (Blanco *et al* 2014), no obstante, alrededor de 27% de hogares arrendatarios 'se encuentra en condición de déficit cuantitativo y cualitativo' (Torres 2008, 1)

Como en muchos de los países de América Latina, Colombia tiene una larga historia de vivienda informal, respondiendo al déficit habitacional del país (Blanco e*t al* 2014). Si bien la vivienda en arriendo en barrios populares ofrece algunos retos en cuanto a su calidad, a la vez representa una oportunidad para mejorar la calidad de vida de los dueños, al igual que la de los arrendatarios (Gilbert 2008). Las elementos informales que caracterizan los barrios populares en Colombia, como en la región en general, se basan en la auto-construcción de vivienda, instalación incremental de servicios, y tenencia ilegal de la propiedad. No obstante, dentro del sector de vivienda en arriendo se pueden observar algunas otras prácticas informales específicas. Partimos de una concepción de prácticas informales en este sector relacionado con el origen de la vivienda, aspectos sociales, el uso de contratos, y el pago de impuestos (Blanco *et al* 2014, 28). Es decir, informalidad que deriva de aspectos físicos (como el origen y condición de la vivienda), sociales (como las relaciones entre arrendatario dueño), legales (como el uso de contratos y la seguridad en la tenencia) y económicos (como el pago de impuestos),

Esta investigación estudió las prácticas informales de la vivienda en arriendo, y sus efectos sobre los grupos de población vulnerables, como migrantes y trabajadores informales o de bajos recursos. Se enfocó en barrios populares porque son lugares con una alta concentración de población vulnerable, además de tener un sector de vivienda en arriendo creciente. Se usó una metodología cualitativa para entender las condiciones socio-económicas, las condiciones de la vivienda, y las necesidades y aspiraciones de los arrendatarios en los barrios populares. Se optó por el enfoque cualitativo debido en gran medida, la mayoría de estudios sobre la vivienda en arriendo en barrios informales en Colombia tiene una perspectiva cuantitativa (por ejemplo, Torres 2008), y pocos estudios cualitativos se han publicado que toman en cuenta las experiencias y perspectivas de los arrendatarios de bajos recursos, con importantes excepciones (Parias 2008).

La investigación desarrollo un análisis comparativo de dos ciudades, Cali y Bogotá, realizando entrevistas semi-estructuradas en barrios de origen informal, enfocándose en las experiencias cotidianas de los arrendatarios. Adicionalmente, se revisaron políticas nacionales y locales y otros datos secundarios (por ejemplo, sobre tipología de vivienda en cada ciudad). Estas actividades apoyan la compilación de un 'vistazo' de la informalidad en el sector del arrendamiento en cada ciudad, como base de un análisis comparativo. Esta presentación discute los resultados de las entrevistas en ambas ciudades, en perspectiva comparada, y hace un análisis de la vivienda en arriendo en sectores populares o informales en Colombia, anotando desafíos, oportunidades y

alternativas desde la política pública y la práctica de la vivienda en estos sectores.

Entre los resultados se identifica que existe una alta diversidad entre ambas ciudades, en cuanto al tamaño de residencia, cantidad de personas que vive allí, condición de la vivienda y acceso a servicios como educación y salud. No obstante, encontramos semejanzas, como el costo de la renta, el uso de contratos verbales, las relaciones cordiales con el dueño y el deseo entre arrendatarios de tener una casa propia. Una consideración importante es que aunque se encuentra un alto índice de marginación en los barrios populares, los que arriendan no son los más vulnerables, por el hecho de que pueden pagar renta. Además, aunque muchos arriendan más por necesidad económica que por preferencia, el arrendamiento se puede considerar como una estrategia económica que responde a la inestabilidad e inseguridad laboral, porque representa una opción de vivienda más flexible para el arrendatario. Otros factores son la existencia de redes sociales de apoyo, la cercanía de facilidades (como transporte, educación, salud), y el costo. Se nota que hay una alta movilidad entre los arrendatarios, relacionado con los periodos relativamente cortos de sus estancias en la vivienda arrendada.

Esta presentación da un vistazo a algunas consideraciones del sector, contribuyendo a debates existentes sobre el arrendamiento en barrios populares. ■

referencias bibliográficas

Blanco, A., Cibils, V. and Muñoz, A. (2014) *Rental Housing Wanted, Policy options for Latin America and the Caribbean*. Inter-American Development Bank, Washington DC.

Gilbert, A. (2008) 'Viewpoint: slums, tenants and home-ownership: on blindness to the obvious' *International Development Planning Review* 30(2): i-x.

Parias, A. (2008) 'El mercado informal residencial y las soluciones VIP y VIS en Bogotá'. Coloquio INAJVIU, Instituto de Estudios Urbanos, Universidad Nacional de Colombia.

Torres, J. (2008) 'Caracterización del mercado de arrendamientos urbano para el segmento de la población de bajos ingresos'

Torres, J. (2012) 'Estudio sobre el mercado de arrendamiento de vivienda en Colombia'. BID.

2.3

as recentes transformações no mercado habitacional da favela de Paraisópolis e seus impactos no mercado local de locação

Ângela Luppi Barbon
Gustavo Marques dos Santos
João Fernando Pires Meyer

Paraisópolis é a segunda mais populosa favela de São Paulo e, para além de sua presença constante na mídia devido à sua afluente vizinhança, emblema em exponencial de muitas outras áreas da cidade também marcadas pela informalidade. Fruto de questionamentos gestados quando da realização de uma pesquisa sobre seu mercado imobiliário local, patrocinada pelo Lincoln Institute of Land Policy e com apoio do NAPPLAC e da FAUUSP, o debate que se procura aqui realizar versa sobre a perceptível emergência de novos atores no Mercado Imobiliário dessa favela que, mesmo que ainda majoritariamente conformada por uma ocupação informal realizada por famílias pobres, cada vez mais apresenta elementos que demonstram a penetração e expansão de práticas mercantis na produção e comercialização das moradias nela localizadas; agregando novas camadas de complexidade à qualquer ação que se pretenda intervir neste território. Atualização de uma pesquisa empreendida entre os anos de 2005 e 2006, a pesquisa que fundamenta este trabalho, realizada em 2016, evidenciou através de dados empíricos que o Mercado Imobiliário residencial de Paraisópolis atravessa por significativas transformações, apresentando práticas mercantis como a instauração de imobiliárias locais, incorporação de edifícios para e venda e renda e conformação de um verdadeiro mercado para investimentos imobiliários na favela, apesar da manutenção de um contexto urbano ainda marcado por precariedades e pobreza. Para obtenção dessas informações fora realizado um novo arrolamento por toda essa favela em que foram levantadas, dentre outras informações, dados acerca das residências que estavam disponíveis para locação ou haviam sido recentemente locadas, aos quais complementarmente fora incorporado o conteúdo de entrevistas qualitativas realizadas com alguns desses inquilinos, proprietários e corretores imobiliários atuantes na favela; constituindo-se assim um material empírico único e, de certa forma, surpreendente pelas indicações que trazia consigo quanto ao nível de organização e complexidade com que se tem, rapidamente, estruturado-se seu mercado habitacional. Paraisópolis configura-se, assim, como um proeminente estudo de caso para discussão das transformações recentes ocorridas nesses territórios "à margem" da cidade formalizada; inclusive por ter sido selecionada como uma das favelas destacadas pelo programa de urbanização recentemente executado pela Prefeitura de São Paulo - somando investimentos públicos da ordem de mais de 500 milhões de reais em uma década, apenas em seu território. A pesquisa realizada pôde assim evidenciar como o Mercado Imobiliário residencial dessa favela apresentara um período de expansão no início do século XXI, tendo sido nele constatado, por exemplo, um aumento no percentual de domicílios locados de 12% no ano de 2000 para 30% em 2010 (segundo informações do IBGE); porcentagens essas relativamente mais expressivas diante da média para a cidade como um todo, de 23,5% dos domicílios permanentemente ocupados em 2010. Esse incremento na locação soma-se a um crescimento de 5,5% de seu parque residencial na década, em um notável processo de verticalização de suas construções que cada vez mais consolidam essa ocupação no território e trazem impactos diretos para a qualidade de vida de seus residentes. Outros dados obtidos tornaram possível inferir que mercado de locação de Paraisópolis é predominante nos dois extremos do ciclo de vida das famílias lá residentes, apresentando os locatários a menor média etária e os locadores a maior, considerando-se enquanto classes também os compradores e vendedores de imóveis residenciais. Os locadores também foram o grupo que mais concentrava propriedades, sendo que fora levantado que 75% desses proprietários de imóveis locados na favela possuíam ao menos mais outra residência em sua propriedade. Quanto ao valor médio de locação no período, constatou-se um considerável aumento em relação ao que era praticado em 2006, de mais de 60%; atingindo a soma de R$ 555,00 em

média, em 2016 - em que há que se considerar o impacto do Auxílio Aluguel concedido pela Prefeitura nesse mercado, uma ajuda de custo para as famílias removidas por motivo das obras ali realizadas. Discutindo-se as hipóteses para essa valorização, consta inclusive o fato dessa favela ter absorvido expressiva atenção e obras por parte do Poder Público no período sem uma concomitante maior regulação urbanística de sua ocupação; processo esse que teria catalisado a implementação na favela de práticas de captura de capital através de seu Mercado Imobiliário, sem reais impedimentos por parte do Setor Público – com as informações obtidas pela pesquisa de campo, por exemplo, pode-se calcular o índice de rentabilidade da locação residencial sobre o preço de compra dos imóveis locais, que em Paraisópolis atinge 1,32%; ou três vezes o valor obtido em média no restante da cidade. Originado desses novos processos em curso, o mercado de locação da favela inclusive vira surgir uma nova tipologia residencial, advinda da locação, informal, das unidades habitacionais situadas nos conjuntos habitacionais recém construídos nesse intervalo. Todas essas considerações tornam assim prementes atualizações nas Políticas Públicas instituídas voltadas à Habitação Popular e, principalmente, à intervenção em favelas, uma vez que a caracterização da precariedade desses territórios tem assumido uma crescente complexidade e maior multiplicidade de grupos de interesse nela envoltos; conforme se procurou dessa forma aqui demonstrar. ■

referências bibliográficas:

ABRAMO, P. 2009. *Favela e mercado informal*: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Porto Alegre: FINEP. Disponível em: http://issuu.com/habitare/docs/colecao_10.

BALTRUSIS, N. 2000. *A dinâmica do mercado imobiliário informal*. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas.

CASTILHO, J. V. 2013. *A favelização do espaço urbano em São Paulo*. Estudo de caso: Heliópolis e Paraisópolis. Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo. Disponível em: http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-06082013-095903/pt-br.php.

GONÇALVES, R. S. 2011. O mercado de aluguel nas favelas cariocas e sua regularização numa perspectiva histórica. *GEOgraphia* - revista do Programa de Pós-graduação em Geografia da UFF, v. 13, n. 26.

MARICATO, E. 1995. *Metrópole na periferia do capitalismo*: ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: Hucitec.

MAZIVIERO, M. C.; SILVA, A. S. 2016. *O caso do Complexo Paraisópolis em três gestões*: Diferenças conceituais dos diversos programas de urbanização. In: II Congresso Internacional de Habitação Coletiva Sustentável. São Paulo. Anais. Disponível em: https://issuu.com/laboratorioviviendа21/docs/livro_actas__book_r04_livro_digital_codc1cac715b5a.

MEIRELLES, R.; ATHAYDE, C. 2014. *Um país chamado favela*: a maior pesquisa já feita sobre a favela brasileira. São Paulo: Ed. Gente.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO / SECRETARIA DE HABITAÇÃO. 2008. *Programa Paraisópolis / Regularização Fundiária*. Apresentação de Slides. São Paulo. Disponível em: http://paraisopolis.org/.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO / SECRETARIA DE HABITAÇÃO. 2017. HabitaSAMPA - *Total de Munícipe no programa Regularização Fundiária*. Lista em formato pdf. São Paulo. Disponível em: http://antigo.habisp.inf.br/download/files ListaRegularizacaoFundiaria.pdf/.

ROSA, T. T. 2009. Set. Favelas, periferias: uma reflexão sobre conceitos e dicotomias. In: *Anais do 33º Encontro Nacional da ANPOCS*.

SISTEMA IBGE DE RECUPERAÇÃO AUTOMÁTICA (Sidra). 2016. *Censo 2000*. Disponível em: https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2000/inicial.

SISTEMA IBGE DE RECUPERAÇÃO AUTOMÁTICA (Sidra). 2016. *Censo 2010*. Disponível em: https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2010/inicial.

TELLES, V. S. 2010. *A cidade nas fronteiras do legal e ilegal*. Belo Horizonte: Argvmentvm.

VALADARES, L. 1978. *Passa-se uma casa*: análise do programa de remoção de favelas no Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Zahar.

ZALUAR, A.; ALVITO, M. 1998. *Um século de favela*. Rio de Janeiro: Ed. FGV.

2.4

novo ou não? revendo autoconstrução agora

Kristine M. Stiphany

Embora a autoconstrução seja uma forma familiar de produção habitacional, várias dinâmicas recentes aceleraram suas técnicas e seus processos sociais, resultando em insights de como os cidadãos podem contribuir e melhorar a política habitacional atualmente (Maricato, 1982). Desde a década de 1980, intervenções em comunidades, através de processos de autoconstrução, têm sido dominadas por projetos de urbanização. Quase trinta anos depois, a regeneração de assentamentos informais foi abandonada em favor da produção de habitação social em massa (Rolnik, 2015). A retirada das políticas de habitação levou à um aumento no mercado de aluguel, acentuado pelo declínio da produção de moradias sociais e pelo uso inédito do auxílio aluguel. Entre os anos de 2000 e 2010 o número de aluguéis nas regiões periféricas de São Paulo cresceu significantemente mais se comparado ao crescimento de aluguéis na região central, sendo que em algumas comunidades, se deu de forma exponencialmente maior. A medida que o número de aluguéis aumenta, aumentam também a injustiça social, a segregação socioespacial e a deterioração das condições físicas habitacionais nas periferias.

Dentro desse contexto de pós-urbanização, há uma nova dinâmica que está mudando a maneira como as pessoas vêem a autoconstrução. Nos últimos cinco anos, dados em macro e microescala relacionados às mudanças nas comunidades vêm sendo analisados por pesquisadores. O uso crítico de ferramentas de dados cívicos, geoespaciais e comunitários tem se apresentado de forma única no espectro do desenvolvimento urbano, pois convencionalmente esses dados eram criados, mantidos e aplicados apenas pelas mãos do governo (Observatório de Remoções n/d; redação). A dispersão atual de informações que algumas comunidades captam para a tomar decisões é nova, e sugere um ambiente emergente para as formas contemporâneas de autogestão, uma dimensão aplicada do conceito Lefebvriano do Direto à Cidade (Lefebvre, 1968). Como tem sido amplamente teorizado e debatido, o Direito à Cidade, no contexto brasileiro, forneceu uma plataforma legislativa para garantir o direito da população à participação nos processos que conduzem a distribuição de recursos e a transformação do espaço urbano (Fernandes, 2007; Rolnik, 2007, 2011; Friendly, 2013). Em um cenário que esse patamar foi violentamente violado pelos regimes de governanças neoliberais, há uma necessidade urgente de desenvolver estratégias fundamentadas que possam remodelar o direito à cidade das comunidades atuais.

Há concenso entre políticos, acadêmicos e ativistas de que a democratização dos dados é inovadora para o desenvolvimento comunitário e urbano (Glasmeier e Christopherson, 2015). Globalmente, a crescente disponibilidade de ferramentas digitais e plataformas de visualização de baixo custo proporcionaram aos cidadãos, organizações, e movimentos sociais oportunidades novas de participar da tomada de decisões sobre o acesso aos bens e serviços produzidos nas cidades (Shelton, Zook e Wiig, 2015). Democratizar os dados foi recentemente referido como uma oportunidade para "descolonizar a história espacial da América Latina" (Lara e Irazabél, 2019) e "common the city" (Holston, 2019). A literatura se concentrou nos processos técnicos de construção das infra-estruturas de dados cívicos e em como esses processos formam novos arranjos de governança. No entanto, a conexão entre esse movimento de dados urbanos e os processos de divisão e subdivisão de moradias para aluguel ainda não foi avaliada. A questão é: quais são as implicações dos cidadãos que usam microdados sobre mudanças na autoconstrução para transformar o ambiente da política habitacional da realidade brasileira e latino-americana?

Este artigo baseia-se em dados coletados no contexto de um estudo desenvolvido a partir de amostra aleatória em larga escala (n = 1.032) dos diversos tipos de habitação e posse que se

acumularam em dois assentamentos informais urbanizados sucessivamente em São Paulo, Brasil – Heliópolis e São Francisco (referência oculta). Esses estudos de casos têm histórias políticas idênticas, mas distintas localizações urbanas e formas de organização comunitária. Em publicações anteriores, apresentei resultados sobre como a locação varia espacialmente (referência oculta); os padrões tipológicos qualitativos de aluguel informal (referência oculta) e uma metodologia pró-forma para medir a habitação informal em um estudo comparativo (referência oculta), tendo as duas comunidades citadas como objetos dessas análises. Neste artigo, me concentro especificamente em uma análise comparativa do aluguel informal, visualizada e percebida por três tipos de atores envolvidos nas lutas do mercado de aluguel residencial nos estudos de caso (parceiras no estudo, respondentes da pesquisa e não-respondentes da pesquisa). A partir dessas perspetivas, examino como os dados fluem sobre as micro condições de aluguel - hiperdensificação, aluguel predatória, e condições físicas altamente degradadas – e impactam as formas de resistência existentes nas comunidades para as fases avançados do capitalismo na realidade latino-americana. O aluguel está transformando a autoconstrução, mais significativamente através das maneiras pelas quais novas ferramentas digitais, práticas de visualização, e novas formas de governança estão evoluindo a partir dessas transformações. Concluo com uma discussão de como esses insights são relevantes para o planejamento, a formulação de políticas e o tecno-ativismo. ■

referências bibliográficas

Fernandes, E. (2007). Constructing a Right to the City in Brazil. *Social Legal Studies* 16: 212.

Friendly (2013).The Right to the City: Theory and Practice in Brazil. *Planning Theory and Practice* 14(2): 158 – 179.

Glasmeier A. and Christopherson, S. (2015). Thinking about smart cities. *Cambridge Journal of Regions, Economy, and Society*, 8(1): 3 – 12.

Holston, J. (2019). Metopolitan Rebellions and the Politics of Commoning the City. *Anthropological City*, 19 (1): 120 – 142.

Lara, F. and Irazábel, C. (2019). Decolonizing the Spatial History of the Americas. Symposium. The University of Texas at Austin. August 23 – October 19, 2019.

Lefebvre, H. (1968). *Le Droit à la Ville*. Paris: Anthropos.

Maricato, E., (1982). Autoconstrução, a arquitetura possível, in E. Maricato (ed.) *A produção Capitalista de casa (e a cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Editora Alfa-Ômega.

Observatório de Remoções (n/d). Critical Data Visualization Tool. The University of São Paulo: The Faculty of Architecture and Urbanism.

Rolnik, R. (2011). Democracy on the Edge: limits and possibilities in the implementation of an urban reform agenda in Brazil. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(2): 239 – 255.

Rolnik, R. (2015). Guerra dos Lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo.

Shelton, T., Zook, M. A., Wiig, A. (2015). The Actually Existing Smart City, C*ambridge Journal of Regions, Economy, and Society* 8(1): 13 – 25.

mesa 3

políticas públicas de aluguel no brasil

3.1

práticas dos implementadores do Programa de Locação Social Paulistano: o que fazer quando as regras não ajudam o jogo?

Lucas Meirelles Toledo Ramos Batista
Vitor Estrada de Oliveira

No campo da administração pública, os estudos sobre a fase de implementação das políticas públicas têm incorporado, nos últimos anos, a atuação dos profissionais da linha de frente, aqueles que fazem a política acontecer cotidianamente, como um fator fundamental para se entender os resultados alcançados por um determinado programa ou política (SAETREN, 2014). Esse movimento tem como inspiração principal a obra de Michael Lipsky (1980), pioneira na aproximação entre as literaturas de implementação de políticas públicas e discricionariedade burocrática (BRODKIN, 2012), que versa sobre como os atos realizados pelos burocratas na prestação de um serviço guardam algum grau de arbitrariedade, mesmo que ainda dentro dos limites legais de sua atuação (LOTTA; SANTIAGO, 2018). Essa liberdade na tomada de algumas decisões, aponta o autor, permite que os chamados burocratas de nível de rua desenvolvam estratégias para lidar com as condições de trabalho estressantes, a recorrente limitação de recursos e as inúmeras demandas conflitantes que estão sujeitos em seu cotidiano (BRODKIN, 2012).

Lançando os olhos ao campo das políticas habitacionais, percebe-se que esse tipo de interação entre o Estado (através dos agentes de implementação) e os beneficiários é fundamental para o funcionamento particular da política de aluguel social. A literatura existente sobre locação social aborda na maioria das vezes os potenciais benefícios na provisão de moradia sem transferência do imóvel às camadas mais vulneráveis da população (MERCÊS, et al. 2014; BALTRUSIS; MOURAD, 2014; MOREIRA, 2014; BATISTA et al., 2019; SANDRI, 2019) porém foram poucos os trabalhos que se aprofundaram na fase de pós ocupação (D'OTTAVIANO, 2014; RIBEIRO, et al., 2019).

No entanto, essa é uma fase crucial para entender a aplicação efetiva desse tipo de política, pois diferentemente dos programas de habitação social mais convencionais, que a atuação do Estado se encerra no momento da entrega das unidades habitacionais, nas políticas de locação social o Estado permanece em contato constante com os beneficiários do programa, através do trabalho de assistentes sociais, técnicos responsáveis pelo programa e profissionais que atuam na manutenção dos edifícios. Assim, a política de aluguel social se materializa como um serviço público de oferta contínua e frequente, e é justamente por conta dessa interação que esses agentes de implementação da política acabam por se defrontar cotidianamente com situações inesperadas e estressantes (inadimplência, falecimento de beneficiários, vazamentos, falhas nos elevadores, etc.) o que resulta em estratégias para contornar esses problemas, assim como apresentado na literatura de burocracia de nível de rua destacada por Tummers et al. (2015).

Visto que a implementação das políticas de aluguel social ainda é pouco representada nas publicações acadêmicas, esse trabalho se propõe a abordar essa relação direta entre o Estado e os beneficiários no contexto do Programa de Locação Social (PLS) paulistano, implementado em conjunto pela Secretaria Municipal de Habitação (Sehab) e a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (Cohab-SP) na capital paulista desde 2002. Utilizando o modelo analítico dos estudos de implementação de políticas públicas, procura-se contribuir com o debate sobre esta etapa tão importante das políticas habitacionais de aluguel e instigar a investigação da forma pela qual essas estratégias podem indicar alterações e aperfeiçoamentos necessários, reforçando a lógica de que a formulação e implementação de uma política não são fases distintas (Lotta, 2019).

metodologia

A presente análise é de natureza qualitativa. Foi utilizada a técnica de observação participante a partir da atuação de um dos autores na Gerência de Locação Social (Cohab-SP), entre os anos

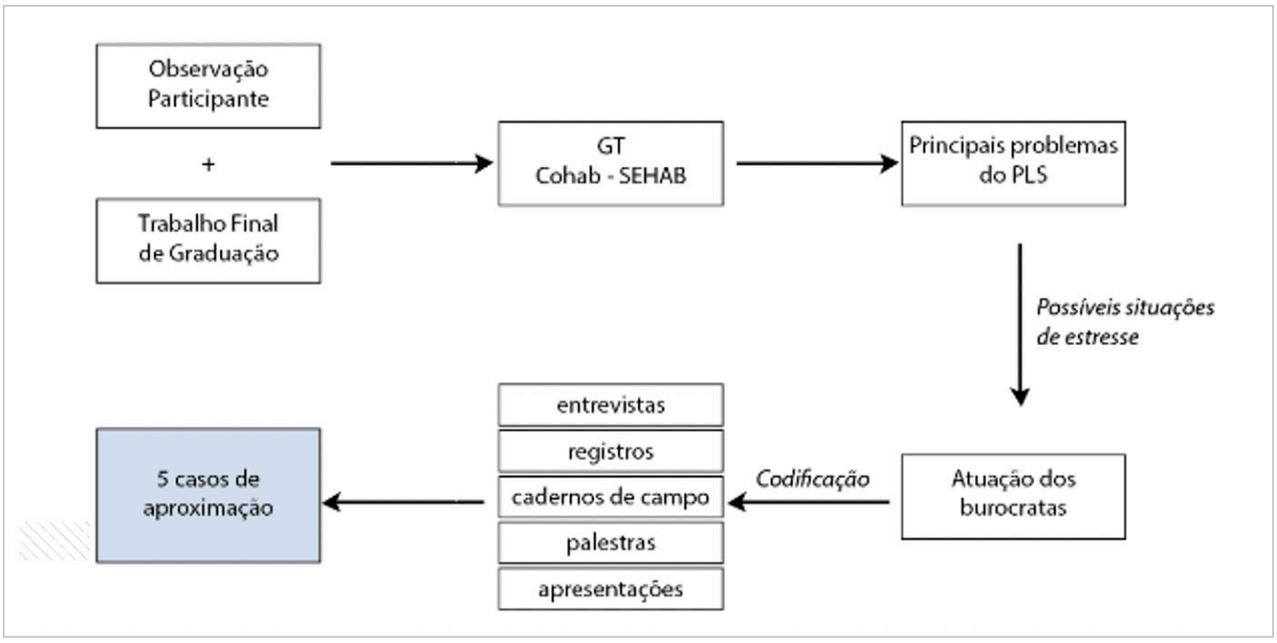


FIGURA 1 Etapas metodológicas. **Fonte** Elaborado pelos autores.

de 2017 e 2018, enquanto o mesmo escrevia seu Trabalho Final de Graduação (XXX)*. Iniciamos com o levantamento das fontes documentais do Programa de Locação Social, como as Instruções Normativas da Sehab e Resoluções do Conselho do Fundo Municipal de Habitação, documentos que regem o funcionamento do programa. Em seguida, foram analisados os principais apontamentos elencados pelo Grupo de Trabalho (GT) organizado em 2017 por membros da Cohab-SP e da Sehab, no intuito de discutir os principais desafios e potencialidades do programa.

Por meio de entrevistas, conversas, palestras/apresentações públicas com diversos atores envolvidos no programa (moradores, assistentes sociais, equipe de manutenção e técnicos), registradas em um caderno de campo, codificamos ações tomadas pelos funcionários que atuavam diretamente com os beneficiários para mitigar parte dos desafios elencados pelo GT, além de outros não elencados. O contato diário possibilitou a observação precisas de comportamentos e ações não previstas inicialmente na implementação do programa, que afetam o funcionamento do mesmo.

principais achados

A partir do comportamento observado dos técnicos da Cohab-SP na implementação do PLS, foram captadas diversas situações nas quais os "burocratas de linha de frente parecem querer realizar um serviço público de qualidade mesmo que em situações adversas" (TUMMERS et al., 2015, p.1109, tradução nossa). Dada a situação de vulnerabilidade dos beneficiários do programa, muitos excluídos do sistema formal de trabalho, sem carteira assinada, ou emprego fixo, existem ocasiões em que o cumprimento do pagamento do aluguel em dia não acontece. Nessas circunstâncias, foram encontradas respostas diversas dos agentes de implementação buscando a continuidade de um programa muito estigmatizado. Investigamos cinco casos nos quais, os responsáveis pelo programa:

- Negociam informalmente as parcelas atrasadas do aluguel, após o término do contrato de locação vigente, postergando a renovação;
- Não procedem com o despejo de beneficiários com mais de três meses de inadimplência, mantendo o beneficiário no imóvel assim como o subsídio público aportado no valor do aluguel;

- Devem decidir manter ou não beneficiários que não se enquadram como público-alvo por causa da idade em casos específicos;
- Atuam e visitam com maior frequência em empreendimentos mais exitosos;
- Aportam recursos próprios, na compra de materiais para a solução de problemas emergenciais e não previstos.

Estes casos explicitam dificuldades inerentes à manutenção de uma política pública de aluguel para além da implementação, reforçando a importância dos operadores do programa e a necessidade de um aprimoramento na política. Aprofundaremos este debate discutindo de que maneira os desafios distintos, porém complementares, enfrentados pelos funcionários da Sehab e da Cohab-SP geram respostas diferentes para problemas da mesma natureza impactando na condução do programa. ■

referências bibliográficas

(XXX)* - Retirado pois pode gerar a identificação da autoria.

BALTRUSIS, M; MOURAD, L. Política habitacional e locação social em Salvador. *Caderno CRH*, v. 27, n.71, p. 267-284, 2014.

BATISTA, J. et al., Ocupando o centro de Belo Horizonte - Locação social como alternativa para garantir o direito à cidade. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional - ENANPUR, 18, 2019, Natal, RN. Anais (on-line) Disponível em: ‹http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais/› Acesso em 15/01/2020

BRODKIN, E. Reflections on street-level bureaucracy: past, present, and future. *Public Administration Review*, v. 72, n. 6, p. 940-949, 2012.

D'OTTAVIANO, C. Política habitacional no Brasil e programa de locação social paulistano. *Caderno CRH*, v. 27, n.71, p. 255-266, 2014.

LIPSKY, M. *Street-level bureaucracy: dilemmas of the individual in public service*. 1st ed. New York: Russell Sage Foundation, 1980.

LOTA, G. (org.) *Teoria e análises sobre implantação de políticas públicas no Brasil*. Brasília: Enap, 2019.

LOTTA, G.; SANTIAGO, A. Autonomia e discricionariedade: matizando conceitos-chave para o estudo de burocracia. *Revista Brasileira de Informação Bibliográfica em Ciências Sociais*, n. 83, 2018.

MERCÊS, S; TOURINHO, H.; LOBO, M. Locação social no centro histórico de Belém: investigação introdutória. *Caderno CRH*, v. 27, n.71, p. 299-311, 2014.

MOREIRA, T. Política habitacional e locação social em Curitiba. *Caderno CRH*, v. 27, n.71, p. 285-297, 2014.

SAETREN, H. Implementing the third generation research paradigm in policy implementation research: An empirical assessment. *Public Policy and Administration*, v. 29, n. 2, p. 84-105, 2014.

SANDRI, A. O cabimento de mandado de injunção na regulamentação da locação social. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional - ENANPUR, 18, 2019, Natal, RN. *Anais* (on-line) Disponível em: ‹http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais/› Acesso em 15/01/2020

RIBEIRO, A, et al., Locação social no município de São Paulo: Reflexões sobre os custos e subsídios. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional - ENANPUR, 18, 2019, Natal, RN. *Anais* (on-line) Disponível em: ‹http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais/› Acesso em 15/01/2020

TUMMERS, L. et al. Coping during public service delivery: a conceptualization and systematic review of the literature. *Journal of Public Administration Research and Theory*, v. 25, n. 1, p. 1099-1126, 2015.

3.2

a qualidade da habitação do projeto piloto locação social para pessoas em situação de rua na cidade de São Paulo

Mauricio Bárcenas

Segundo o Banco Interamericano de Desenvolvimento na América Latina e no Caribe (2014), os governos optam por privilegiar o conceito de habitação como um ativo de capital sobre todos os outros serviços incentivando as pessoas a adquirirem uma casa própria. A escolha da casa a ser adquirida é realizada segundo os critérios de tamanho, qualidade, localização, serviços e como um investimento financeiro.

Porém, nem toda a população têm condições econômicas para participar da oferta de habitação gerada pelo mercado, o que leva a procurar as periferias da cidade, longe dos locais de trabalhos, da oferta de equipamentos e do transporte coletivo. Dentro dessa população existe um grupo vulnerável que apresenta maiores dificuldades, eles são as pessoas em situação de rua.

O crescimento generalizado da população em situação de rua nas grandes metrópoles vem aumentando consideravelmente condicionando aos governos para implementar em suas agendas melhores políticas, programas e projetos públicos para enfrentar esta questão. São vários os motivos que levam as pessoas ir para a rua, uso de drogas e álcool, desintegração familiar, falta de emprego, despejo forçoso, todas elas acompanhadas pela falta de um lugar onde viver.

O direito à moradia é universal e fundamental para a vida das pessoas, porém, a população em situação de rua se vê obrigada a refugiar-se em praças, parques, calçadas ou embaixo de pontes, por falta de politicas públicas de habitação que garantem esse direito. Apesar de existir abrigos onde eles podem ser acolhidos durante a noite, suas necessidades são muitas mais amplas que só uma cama para dormir, eles precisam, como todas as pessoas, de uma moradia com qualidade para desenvolver suas necessidades básicas.

Atualmente são vários os países que adoptaram a moradia como eixo central para o enfrentamento da questão da população em situação de rua em vez de continuar gastando recursos em abrigos temporários. Evidenciou-se que o acesso à habitação de forma imediata é um fator de estabilização para resolver outros obstáculos outorgando autonomia ao individuo e reintegração na sociedade.

Exemplo disso foi a Prefeitura de São Paulo, que num trabalho em conjunto com outras secretarias, implementou o Projeto Piloto Locação Social para Pessoas em Situação de Rua através da reabilitação do Edifício Asdrúbal do Nascimento II, no Centro Histórico de São Paulo, para abrigar a 34 famílias, sendo entregue em 2019.

Assim, o objetivo da pesquisa é avaliar a qualidade da habitação do Projeto Piloto através da aplicação de uma metodologia com base na Dialogia na Arquitetura.

A metodologia proposta tem como fundamentação teórica e filosófica Bakhtin (1997), Ricoeur (2004) e Muntañola (2002, 2006), que permite estabelecer uma relação dialógica da obra arquitetônica com seu contexto. Esta metodologia é complementada com outros autores como Salcedo (2007), Ghel (2015), Prinz (1986), Boueri (2004), Montaner (2011), e as normas técnicas da ABNT (NBR 15.220-3, NBR 15.575, NBR 9050) que respaldam os parâmetros de análise para avaliar a qualidade da habitação do Projeto Piloto Locação Social para Pessoas em Situação de Rua. ■

referências bibliográficas

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 15.220-3 Desempenho térmico de edificações Parte 3: Zoneamento bioclimático brasileiro e diretrizes construtivas para habitações unifamiliares de interesse social Rio de Janeiro, 2003.

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 15.575 Edificações Habitacionais — Desempenho. Parte 1 : Requisitos gerais. Rio de Janeiro, 2013.

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 15.575 Edificações Habitacionais — Desempenho. Parte 4: Sistemas de vedações verticais internas e externas – SVVIE. Rio de Janeiro, 2013.

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 15.575 Edificações Habitacionais — Desempenho. Parte 5: Requisitos para sistemas de coberturas. Rio de Janeiro, 2013.

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. 2015. Rio de Janeiro, 2015.

BAKHTIN, Mikhail Mjkhailovitch. Estética da criação verbal / Mikhail Bakhtin tradução feita a partir do francês por Maria Emsantina Galvão G. Pereira revisão da tradução Marina Appenzellerl. 2' cd. São Paulo Martins Fontes, 1997. (Coleção Ensino Superior).

BOUERI, J.J. Recomendações Índices Ergonômicos de Dimensionamento e Avaliação da Habitação. Faculdade de arquitetura e urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo. São Paulo. 2004.

GEHL, Jan. Cidades para pessoas / Jan Gehl. Tradução Anita Di Marco. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 2015.

MONTANER, J. Maria et al. Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI, Edición: Máster Laboratorio de la vivienda del siglo XXI, Barcelona: UPC, 2011.

MUNTAÑOLA, Josep. Arquitectura, modernidad y conocimiento. Revista Arquitectonics. Mind, Land & Society, nº 2. Barcelona: UPC, 2002.

_____.Arquitectura y dialogia. Revista Arquitectonics. Mind, Land & Society, nº 13. Barcelona: UPC, 2006.

PRINZ, Dieter. Planificación y Configuración Urbana. 3. Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 1986.

RICOEUR, Paul. Arquitectura y narratividad. In: Arquitectura y hermenéutica. Revista Arquitectonics. Mind, Land & Society, nº 4. Barcelona: UPC, 2004, p. 09-29.

SALCEDO, Rosío Fernández Baca. A reabilitação da residência nos centros históricos da América Latina: Cusco (Peru) e Ouro Preto (Brasil). São Paulo: Editora UNESP, 2007.

3·3

locação social em Belo Horizonte: a construção de um programa

Marina Sanders Paolinelli
Luís Torres Barros
Lisandra Mara Silva

Na última década, e particularmente com a redução do investimento federal nos últimos anos, a Política Municipal de Habitação (PMH) de Belo Horizonte vinha se ressentindo da necessidade de uma abertura mais qualificada para a participação popular e de uma diversificação das alternativas de provisão habitacional. Atento a tais determinantes, um grupo de técnicos militantes se organiza e, articulado com sindicatos, acadêmicos e movimentos de luta por moradia, consolida-se em meados de 2018 como Coletivo Habite a Política (CHP). Mobilizando uma dinâmica contínua de pressão e diálogo com instituições locais no âmbito da política habitacional, este coletivo aproveitou entre 2017 e 2018 uma oportunidade singular de abertura para o debate público no Conselho Municipal de Habitação (CMH), atuando ativamente na revisão da Resolução nº II, que, desde 1994, regia a PMH.

Na nova regulamentação elaborada, expressa na Resolução LII aprovada pelo CMH em dezembro de 2018, foi incorporada a criação de um programa de Locação Social. Dado seu ineditismo, foi estabelecido um grupo de trabalho para pensar sua regulamentação – o GT Locação Social –, que compunha-se por funcionários da empresa pública executora da PMH, a Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (URBEL), e por membros do CHP. O GT operou aproximadamente entre dezembro de 2017 e julho de 2018 e sua proposta foi normatizada pelo Decreto nº 17.150 de julho de 2019, criando abertura para três modalidades de locação: pública, privada e por Organizações da Sociedade Civil. As modalidades são conectadas através do Banco de Imóveis do Programa de Locação Social (BIPLOS), e amparadas por um complemento financeiro oferecido às famílias, o Subsídio ao Locatário.

Considerando a crescente importância das políticas voltadas à moradia de aluguel no Brasil, objetiva-se nessa proposta de artigo explicitar desafios e possibilidades para programas de locação social, tomando como base os debates do GT Locação Social, sob a perspectiva de agentes ligados ao Coletivo Habite a Política. Essa experiência é relevante por mostrar um esforço constante de combinar pesquisas sobre modelos internacionais, discussões sobre locação social no âmbito nacional, o know-how dos técnicos na execução de políticas e debates com movimentos sociais.

Algumas experiências internacionais de locação social estudadas – como as dos Países Baixos, França, Reino Unido e EUA – ofereceram lições importantes sobre possibilidades do programa, chamando atenção para desafios recentes que vêm sendo enfrentados em razão do avanço crescente da neoliberalização, privatização e financeirização das políticas públicas (ROLNIK, 2015; AALBERS, 2016). Entretanto, o grupo buscou focalizar na realidade institucional, econômica e territorial local, marcada pela informalidade construtiva e urbanística (COSTA, 1994; FERNANDES, 2008), e pela propriedade privada como principal forma de segurança da posse, historicamente reivindicada por movimentos de moradia da cidade e sustentada por políticas públicas num processo dialético de consolidação da ideologia da casa própria (MILANO, 2013).

Em debates com movimentos populares e com gestores, foi possível perceber que há uma resistência à viabilização da oferta de moradias para aluguel pela PMH, e, ao mesmo tempo, uma considerável aproximação do campo técnico e político quanto à pauta do combate à vacância e subutilização de imóveis existentes. Sendo assim, o GT baseou sua proposta de *locação privada* na utilização de imóveis de pequenos proprietários, dispersos no território formal e informal. Conectando os imóveis e as famílias, concebeu-se um sistema que atuasse como uma *imobiliária pública*, constituída a partir da indicação de imóveis pelos próprios inquilinos ou por chamamentos públicos. Os aluguéis seriam tabelados, com base em avaliações técnicas das moradias. O Subsídio ao Locatário compatibilizaria o valor dos aluguéis com as rendas das famílias, possibilitando

o acesso a imóveis de diferentes tamanhos, características e localizações. A experiência do programa Bolsa Moradia, em operação desde 2003, foi fundamental para oferecer dados e possibilitar simulações sobre a viabilidade dessa proposta.

Na *locação pública*, atentou-se para as lições trazidas pela experiência de São Paulo, como a preferência por atendimento de públicos coesos, organizados por movimentos populares, para facilitar a gestão (DIÁLOGO INTERNACIONAL OUTRAS PROPRIEDADES, 2017). Há, no entanto, uma preocupação dos gestores sobre a capacidade institucional para implementação dessa modalidade. Na perspectiva dos movimentos sociais, por demandar um grande investimento de recursos, seu público prioritário para atendimento deve ser o de maior vulnerabilidade, justamente aquele com menor capacidade financeira.

Organizações da Sociedade Civil, como proprietárias e/ou gestoras de imóveis do BIPLOS, poderiam ampliar a capacidade operativa local, como ocorre, por exemplo, nos modelos de cogestão de equipamentos da política de Assistência Social. No entanto, considerando a ausência de um terceiro setor atuante na provisão habitacional em Belo Horizonte, como ocorre na Inglaterra e nos Países Baixos, a expectativa de implantação da modalidade fica a depender do apoio e indução por parte do poder público e do engajamento das organizações municipais, ainda sem experiência na área. O recém criado Fundo Imobiliário Comunitário para Aluguel (FICA), em São Paulo, apareceu como fonte de inspiração no debate.

Pensando na possível operacionalização do programa e suas modalidades, diversas questões surgiram. Quais seriam os tipos de contrato entre o ente público, as famílias inquilinas e os proprietários? Haveria possibilidade de subsídio integral para famílias sem renda? Públicos de renda acima das contempladas na PMH, poderiam acessar os imóveis do BIPLOS, ainda que sem subsídio? Como garantir a segurança da posse e combater a inadimplência? Grande parte das discussões e encaminhamentos propostos pelo grupo extrapolaram a elaboração da regulamentação, abrangendo também implicações práticas, políticas e econômicas do programa.

Depois de concluída a proposta de resolução, o GT parou de se reunir e as discussões operativas se voltaram a trabalhos internos à Urbel e à Subsecretaria de Planejamento Urbano, interrompendo o fluxo de debate mais ampliado com agentes da academia e movimentos sociais. Ainda no seu início, a Locação Social em Belo Horizonte está limitada à modalidade privada, operando com o Subsídio ao Locatário em um valor inferior ao debatido pelo GT Locação Social. Há muitas questões que exigem o acompanhamento dos desdobramentos da implantação do programa para serem compreendidas. No entanto, essa experiência abre pontos importantes para a discussão, que podem incitar o debate sobre os desafios dessa política. ■

referências bibliográficas

AALBERS, Manuel B. The financialization of Subsidized Rental Housing. In: AALBERS, M. B. *The financialization of housing: A political economy approach*. Routledge, 2016. p. 117-133.

COSTA, H. S. M. *Habitação e produção do espaço em Belo Horizonte. Belo Horizonte: espaços e tempos em construção*. Belo Horizonte: Cedeplar, 1994, p. 51-77.

MILANO, Joana. Z. Aluguel social no Brasil: algumas reflexões sobre a ideologia da casa própria. In: *XV Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa Em Planejamento Urbano e Regional*, 2013, Recife. Desenvolvimento, planejamento e governança. Recife: Anpur, 2013.

FERNANDES, E. Cidade legal x ilegal. In: Vallença, M. *Cidade (i) legal*. Rio de Janeiro: Mauad X, 2008, p. 21-42.

ROLNIK, R. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.

DIÁLOGO INTERNACIONAL OUTRAS PROPRIEDADES - FUNÇÃO SOCIAL DAS CIDADES E MODELOS ALTERNATIVOS DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA. Relatório de registro. São Paulo: Sindicato dos Arquitetos no Estado de São Paulo, 2017. Disponível em: ‹https://www.citiesalliance.org/sites/default/files/OutrasPropriedades_relat%C3%B3rio_final-edit%20(1).pdf› , acesso em 28/05/2020.

3·4

política pública de aluguel em Belo Horizonte

Lisandra Mara Silva
Gustavo Sapori Avelar
Flaviano Luiz Milagres Araujo

Na atual estrutura da Política Municipal de Habitação (PMH) de Belo Horizonte, Minas Gerais, há dois programas de Provisão Habitacional que promovem o acesso à moradia por meio do aluguel: o Programa Bolsa Moradia e o Programa de Locação Social. Neste trabalho, o objetivo é apresentá-los e discutir um dos desafios da implementação: o incremento dos valores de locação praticados na cidade. Acredita-se que o efetivo atendimento à demanda por moradia por parte do público da PMH se dará por uma política pública que incida no controle do mercado de aluguéis e na garantia da localização adequada e das condições de habitabilidade e segurança da edificação.

programa bolsa moradia

Prevê atendimento a famílias removidas de seus domicílios por situação de risco ambiental ou por obra pública nas ZEIS e AEIS, e a famílias com trajetória de rua encaminhadas pela Subsecretaria Municipal de Assistência Social. As famílias são atendidas pela oferta de valor mensal e devem comprovar o uso do benefício para fins de moradia. Há duas modalidades: o Bolsa Moradia propriamente dito, em que o benefício é utilizado exclusivamente para pagamento de aluguel e o Abono Pecuniário, em que o benefício é compreendido como auxílio financeiro para fins de moradia, para pagamento de aluguel ou coabitação, sendo prioritário propiciar condições para a rápida saída da família do imóvel em situação de risco ambiental.

Em 2018, o acompanhamento dos resultados foi determinante na concepção do Programa de Locação Social. Em regra, o Programa Bolsa Moradia paga benefícios no valor de R$ 500,00. Em empreendimento específico na Regional Norte da cidade, houve aumento do valor para R$650,00 em decorrência de atrasos inesperados nas obras. A conclusão da avaliação dos imóveis alugados pelas famílias que recebem cada um dos valores foi que, ao invés de incrementar a qualidade, o aumento do subsídio gerou aumento do valor dos aluguéis. Essa inflação é mais notável nas imediações do empreendimento, onde a maior parte das famílias removidas vivem até o reassentamento. Para mitigar efeitos semelhantes na implementação do Programa de Locação Social, foi criada uma metodologia para a determinação do valor máximo de locação.

programa de locação social

Em 2018, a PMH passou a ser estruturada pela Resolução LII do Conselho Municipal de Habitação (CMH), que reviu a estrutura geral e criou o Programa de Locação Social. A concepção do programa se deu a partir de discussões mobilizadas pelo CMH com a participação de conselheiros, especialistas e agentes de movimentos sociais. Regulamentado pelo Decreto nº 17.150/2019 e pela Instrução Normativa Urbel 02/2019, o programa pode ser implementado nas modalidades Pública, Privada e por Organizações da Sociedade Civil conforme a propriedade do imóvel.

Visa subsidiar a moradia de aluguel no âmbito da PMH, em atendimento temporário ou contínuo, considerando uma capacidade mínima de pagamento e as necessidades de moradia de cada família. Para incidir direta ou indiretamente nos valores praticados no mercado de aluguéis privados, busca inovar em relação ao Programa Bolsa Moradia em três aspectos: o cálculo do subsídio de acordo com a capacidade de pagamento da família, a verificação da adequação do imóvel ao arranjo familiar e o controle do valor de locação.

O valor do subsídio é calculado de modo que a família atendida comprometa entre 15% e 30% da renda com moradia, sendo o intervalo entre estes limites calculados por uma fórmula (o comprometimento de renda será de 15% para famílias com renda per capita inferior a meio s.m. e 30% quando a renda total familiar superar três s. m.). Para adequação às necessidades da família, são considerados o número de pessoas, a presença de casais, o gênero, as regiões de vínculos sociais

e econômicos e a possível indicação de tipologia preferencial (casa ou apartamento). O subsídio máximo pago pelo Programa é de R$ 500,00.

O valor de locação é definido em contrato como o mais baixo entre o valor sugerido pelo proprietário e o Valor Máximo de Locação calculado pelo programa. O cálculo se dá pelo abatimento do valor médio de aluguel praticado (identificado em pesquisa de mercado), e considera a tipologia de imóvel, o número de quartos e a regional onde está localizado, com a possibilidade de apreciação ou depreciação do valor a partir da pontuação obtida via Sistema de Pontos (somado a um acréscimo de 15% para o subsídio das taxas condominiais, quando existentes). O Sistema de Pontos é uma matriz multicritérios composta por itens eliminatórios, classificatórios ou ambos, analisados por meio de dados secundários e de vistoria ao imóvel. O objetivo é avaliar a inclusão do imóvel no programa além de estabelecer sua pontuação em função de características relacionadas à segurança da edificação, à condição de infraestrutura básica e à habitabilidade, permeabilidade do solo e presença de sistema de aproveitamento de energia solar.

considerações finais

O Programa de Locação Social encontra-se implantado, sendo publicados dois chamamentos (em outubro de 2019 e fevereiro de 2020) direcionados a públicos específicos dos movimentos por moradia. É um programa inovador no município no atendimento ao déficit habitacional quantitativo, com incidência na melhoria das condições econômico/financeira dos beneficiários (que passam a ter no Subsídio, um instrumento de alívio na renda) e também na possibilidade de qualificação do estoque de imóveis por meio da assistência técnica de engenharia resultante das vistorias, o que pode atender ao déficit qualitativo. Com o início da operação, a perspectiva é também incidir na cultura da segurança da posse para além da propriedade privada historicamente reivindicada por movimentos de moradia e praticada nas políticas públicas.

Um dos principais desafios é evitar impactos nocivos nos preços de aluguéis praticados na cidade, o que poderia ocorrer com o simples repasse de recursos às famílias atendidas. A incidência no mercado poderá significar a manutenção ou mesmo a ampliação do ônus excessivo com o aluguel e o déficit habitacional que a política objetiva enfrentar. Por outro lado, é importante que a remuneração sugerida para os aluguéis não afaste do programa a possibilidade de oferecer estoque qualificado e opções de escolha. São desafios a serem debatidos. ■

referências bibliográficas

COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DE BELO HORIZONTE. Instrução Normativa nº 02/2019 de 07 de outubro de 2019.

CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE BELO HORIZONTE. Resolução LII de 13 de dezembro de 2018. Dispõe sobre a estrutura geral da Política Municipal de Habitação para Belo Horizonte.

BELO HORIZONTE. Lei nº 7.597 de 6 de novembro de 1998. Dispõe sobre Assentamento de Famílias no Município e dá outras providências.

BELO HORIZONTE. Decreto nº 11.375 de 2 de julho de 2003. Dispõe sobre o funcionamento do Programa Bolsa-Moradia no Município de Belo Horizonte.

BELO HORIZONTE. Decreto nº 17.150 de 31 de julho de 2019. Regulamenta o Programa de Locação Social.

BELO HORIZONTE. Decreto nº 17.309 de 19 de março de 2020. Altera o Decreto nº 11.375, de 2 de julho de 2003, que dispõe sobre o funcionamento do Programa Bolsa-Moradia no Município de Belo Horizonte e dá outras providências.

3·5

o boom do auxílio aluguel em São Paulo: uma análise a partir do caso da favela de Paraisópolis

Tales Fontana

A pesquisa centra-se na temática do atendimento habitacional provisório na cidade de São Paulo. Seu objeto consiste no *boom* do Auxílio Aluguel, ocorrido nos primeiros anos após a sua criação, quando atingiu a escala que se mantém até o presente momento. Seu recorte temporal consiste no período no qual a regulamentação prevista pela Portaria 323/2010 da Secretaria Municipal de Habitação, que o criou, esteve vigente: entre 2010 e 2015. A pesquisa divide-se em três momentos.

No primeiro deles, para apreender o crescimento rápido do número de cadastramentos para recebimento do benefício nos primeiros anos após a sua criação, apresentamos seus antecedentes e o contexto no qual foi criado. Para tanto, procedemos primeiro à análise das políticas de subsídio ao aluguel elaboradas pelo Conselho Municipal de Habitação (CMH) a partir de 2004, às quais já haviam sido identificadas em trabalhos acadêmicos, documentos públicos e reportagens como sendo a origem do Auxílio Aluguel. Em seguida, procedemos ao estudo das chamadas Verbas de Apoio Habitacional, que correspondiam a um atendimento oferecido pela Prefeitura de São Paulo por meio de suas Secretarias de Habitação e das Subprefeituras em situações de remoção preventiva por conta de risco e em casos de desastres e emergências. A partir das referidas análises, demonstramos como o surgimento do Auxílio Aluguel em 2010 se deu a partir de uma desregulamentação e flexibilização da forma através da qual a Secretaria Municipal de Habitação da Prefeitura Municipal de São Paulo realizava seus atendimentos provisórios e emergenciais.

No segundo momento da pesquisa, buscou-se identificar a sua operacionalização ao longo dos primeiros anos após a sua criação, quando atingiu o elevado número de beneficiários que até o presente momento se mantém. Para tanto, analisamos o Programa Municipal de Urbanização de Favelas implementado ao longo da gestão de Gilberto Kassab (DEM, PSD, 2006-2012), que foi celebrado politicamente, ganhou destaque midiático e cujos projetos obtiveram prestígio internacional. Trata-se de programa contemporâneo ao surgimento do Auxílio Aluguel e que, diferentemente deste, conta com farta documentação e análises acadêmicas a seu respeito. Identificamos que esse programa gerou um impacto social negativo, uma vez que seus projetos não atenderam a densidade habitacional prévia das favelas, contando com grande número de remoções e provendo um número insuficiente de unidades habitacionais. Tal situação resultou no surgimento de um grande passivo de famílias removidas e não reassentadas, às quais foi relegado o cadastramento para recebimento do Auxílio Aluguel e um termo de compromisso de atendimento habitacional definitivo.

Por último, empreendemos um estudo de caso na favela de Paraisópolis, cuja urbanização foi contemplada com alguns dos projetos internacionalmente premiados do Programa de Urbanização de Favelas e que conta com o maior número de beneficiários de Auxílio Aluguel no Município. Constatando que o desequilíbrio entre remoções e reassentamentos identificado anteriormente não era suficiente para explicar a alta quantidade de Auxílios Alugueis concedidos, descrevemos o processo de negociações informais e disputas políticas que envolveram o cadastramento para seu recebimento. À luz da conjunção destes três fatores – desequilíbrio, negociações informais e disputas políticas -, foi possível elucidar os dados numéricos encontrados. Ao final do trabalho apresentamos fatos ocorridos após o recorte temporal estabelecido e fizemos apontamentos teóricos que podem subsidiar a continuidade da discussão e reflexão a respeito do Auxílio Aluguel. ■

referências bibliográficas

AFFONSO, Rui de Brito. Descentralização e reforma do Estado. In: Economia e Sociedade, Campinas. 2000.

AKAISHI, Ana Gabriela et al. O Programa de Aceleração do Crescimento no contexto da urbanização de favela em São Paulo. In: Urbanização de Favelas no Brasil: um balanço preliminar do PAC. In: DENALDI, Rosana; CARDOSO, Adauto Lucio. Urbanização de favelas no Brasil: um balanço preliminar do PAC. Rio de Janeiro, Letra Capital. 2018.

ARANTES, Otília; MARICATO, Ermínia; VAINER, Carlos (orgs.). A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis, Vozes, 2000.

ARANTES, Paulo. Eduardo. A fratura brasileira do mundo. In: Zero à Esquerda. São Paulo: Conrad, 2004.

ARANTES, Pedro. Em busca do urbano: marxistas e a cidade de São Paulo nos anos de 1970. Novos estududos - CEBRAP no.83. São Paulo,mar. 2009

ARAVECCHIA, Nilce; CASTRO, Ana. Urbanização, marginalidade e dependência: Manuel Castells e Aníbal Quijano entre Europa e América Latina (1950-1970). Disponível em:https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/2591406/mod_resource/content/1/ARAVECCHIA_CASTRO_castells_quijano.pdf. Acesso em 05.jul.2018.

BOLAFFI, Gabriel. "Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema". in MARICATO, Ermínia. A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. Alfa Ômega, 1979.

BONDUKI, N. G. Origens da Habitação Social no Brasil. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

CARDOSO, Adauto Lucio Balanço da política municipal de Habitação 2001-2003. São Paulo: Instituto Polis; PUC-SP, 2004.

CASTELLS, Manuel (org.). Imperialismo y urbanizacionen América Latina. Barcelona: Gustavo Gili, 1973.

CASTILHO, Juliana Vargas de. A Favelização do Espaço Urbano em São Paulo. Estudo de Caso: Heliópolis e Paraisópolis. São Paulo: FAUUSP, 2013 (Dissertação de Mestrado)

DENALDI, R. Política de urbanização de favelas: evolução e impasses. São Paulo: FAUUSP, 2003 (Tese de Doutorado).

_____; CARDOSO, Adauto Lucio. Urbanização de favelas no Brasil: um balanço preliminar do PAC. Rio de Janeiro, Letra Capital. 2018.

FELTRAN, Gabriel de Santis. Valor dos pobres: a aposta no dinheiro como mediação para o conflito social contemporâneo. Cad. CRH [online]. 2014, vol.27, n.72.

FERREIRA, J.W.S, São Paulo: cidade da intolerância, ou o urbanismo "à brasileira". Estudos avançados. vol.25 no.71 São Paulo Abr. 2011.

FERREIRA, Paulo Emílio Buarque. O filé e a sobra: as favelas no caminho do capital imobiliário. São Paulo: FAUUSP, 2017 (Tese de Doutorado).

FIX, Mariana. Parceiros da Exclusão: duas histórias da construção de uma "nova cidade" em São Paulo – Faria Lima e Água Espraiada. São Paulo, Boitempo, 2001.

FRANÇA, Elisabete. Favelas em São Paulo (1980-2008): Das propostas de desfavelamento aos projetos de urbanização: A experiência do Programa Guarapiranga. São Paulo: Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2009 (Tese de Doutorado).

GOMES, Raquel Paiva. Avanços, Impasses e Desafios do Trabalho Social no Âmbito dos Programas Federais de Urbanização de Favelas. Santo André: Universidade Federal do ABC, 2013 (Dissertação de Mestrado).

HARVEY, David. Os limites do Capital. São Paulo, Boitempo, 2006

_____. O Novo Imperialismo. São Paulo, Loyola, 2003.

_____. O trabalho o capital e o conflito de classes. Em Espaços & Debates: Revista de Estudos Regionais e Urbanos Nº6. São Paulo: NERU FAU-USP, 1982.

KOWARICK, Lúcio. As lutas sociais e a cidade. São Paulo: Paz e Terra, 1994.

_____. Escritos Urbanos. São Paulo: Editora 34, 2000.

_____. A Espoliação Urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

_____, Brant, Vinicius Caldeira e Camargo, Cândido Procópio de (orgs.). São Paulo 1975: crescimento e pobreza. São Paulo: Loyola, 1975.

LENCIONI, Sandra. Acumulação primitiva: um processo atuante na sociedade contemporânea. Disponível em: https://journals.openedition.org/confins/7424?lang=ptAcesso em 20.jul.2018

LUZ, Fabiana Cristina. O programa de urbanização de favelas da prefeitura de São Paulo – um estudo de caso na favela de Heliópolis. In: Anais do 6ª semana de geografia da Unicamp. Campinas, 2010. Disponível em: http://143.106.76.124/semana2010/wp-content/uploads/sites/25/2010/10/LUZFabiana.pdf. Acesso em 12.jan.2019.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In: ARANTES, Otília; MARICATO, Ermínia; VAINER, Carlos (orgs.). A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis, Vozes, 2000.

MARIUTII et ali. Reflexões sobre urbanização de favelas no município de São Paulo a partir de 2003: do diagnóstico até o pós obra.In: ANAIS do II URBFAVELAS – Seminário Nacional sobre Urbanização de Favelas. Rio de Janeiro. Letra Capital. 2016.

MARTINS, Maria Lúcia Refinetti. Moradia e Mananciais: tensão e diálogo na metrópole. São Paulo: FAUUSP/FAPESP, 2006.pp. 22 a 31

MARX, Karl. O Capital. Trad. Rubens Enderle. São Paulo, Boitempo, 2013, Livro I.

MAZIVIERO, Maria Carolina; SILVA, Alane Santos da. O caso do complexo de Paraisópolis em gestões: diferenças conceituais em programas de intervenção em favelas em São Paulo. Revista Brasileira de Gestão Urbana, 2018 set./dez. Disponível em https://periodicos.pucpr.br/index.php/Urbe/article/view/23530/23056 Acesso em 12.jan.2018.

MEYER, João Fernando; HADDAD, Emílio et ali. Mercado imobiliário residencial em Paraisópolis: o que mudou nos últimos dez anos? In: ANAIS do II URBFAVELAS – Seminário Nacional sobre Urbanização de Favelas. Rio de Janeiro. Letra Capital. 2016.

MISSE, Michel. Crime e violência no Brasil contemporâneo: estudos de sociologia do crime e da violência urbana. Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2006.

MITUSHIMA, Thiago Matoso. Análise do desempenho do Fundo Municipal de Habitação na política habitacional de São Paulo no período 2003 - 2017. In: ANAIS do Congresso Observatório das Metrópoles 20 anos. Rio de Janeiro, IPPUR, 2018.

MOREIRA, Felipe de Freitas. Heliópolis e as estratégias de enfrentamento da cidade real. São Paulo: FAUUSP, 2017 (Dissertação de Mestrado).

OLIVEIRA, Francisco de. Crítica à razão dualista: o ornitorrinco. São Paulo: Boitempo, 2013

_____OEstado e o urbano no Brasil. Em Espaços & Debates: Revista de Estudos Regionais e Urbanos Nº6. São Paulo: NERU FAU-USP, 1982.

PASTERNAK, Suzana; D'OTTAVIANO, Camila. Favelas no Brasil e em São Paulo: avanços nas análises a partir da Leitura Territorial do Censo de 2010*. Cad. Metrop. [online]. 2016, vol.18, n.35, pp.75-100. ISSN 2236-9996. http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3504

PERES, U. D. Análise da governança do orçamento público. In: MARQUES, E. (Org). As políticas do urbano em São Paulo. São Paulo: Editora Unesp. 2018.

PETRAROLLI, Juliana. O Tempo nas Urbanizações de Favelas: contratação e execução de obras do PAC no grande ABC. Santo André: Universidade Federal do ABC, 2015 (Dissertação de Mestrado)

RAMACHIOTTI, Bruna Augusta Mattos O mercado como dispositivo de gestão da ordem de uma favela paulistana ou quando a pobreza se torna solução. São Paulo: FFLCH-USP, 2013 (Dissertação de Mestrado).

REZENDE, Heloísa Diniz de. Forma, Reforma, Desforma. O novo formato da política pública para favelas. São Paulo: FAUUSP, 2015 (Dissertação de Mestrado).

_____. 'Ouvi dizer que vai sair' Política de Urbanização de Favelas do Município de São Paulo - Favela do Real Parque. In: ANAIS do II URBFAVELAS – Seminário Nacional sobre Urbanização de Favelas. Rio de Janeiro. Letra Capital. 2016.

ROLNIK, Raquel. A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Estudio Nobel; FAPESP, 1997.

ROSSETTO, Rossella. Fundo Municipal de Habitação. São Paulo, Instituto Pólis / PUC-SP, 2003. XXXp. (Observatório dos Direitos do Cidadão: acompanhamento e análise das políticas públicas da cidade de São Paulo, 15). Disponível em: https://www.polis.org.br/uploads/861/861.pdf. Acesso em 10.12.2019.

SAMORA, P. R. Projeto de habitação em favelas: especificidades e parâmetros de qualidade. São Paulo: FAUUSP, 2009 (Tese de Doutorado).

SANTO AMORE, Caio. Entre o nó e o fato consumado, o lugar dos pobres na cidade: um estudo sobre as zeis e os impasses da reforma urbana na atualidade. São Paulo: FAUUSP, 2013 (Tese de Doutorado).

SANTO AMORE, Caio; CASTRO, Andrea Q.; PEREIRA, R. B.; RODRIGUES, F. N.; RODRIGUES, Daniela P.; BARRIO, Marina; HORIGOSHI, M. R. B. S. Precariedades habitacionais: um ensaio de qualificação e quantificação, uma metodologia para intervenções em favelas. In: ANAIS do I URBFAVELAS - Seminário Nacional sobre Urbanização de Favelas. Santo André: UFABC, 2014. v. 1. p. 1-20. Disponível em: http://www.sisgeenco.com.br/sistema/urbfavelas/anais/ARQUIVOS/GT1-46-106- 20140630235449.pdf.

SANTOS, A. M. S. P. ; MEDEIROS, M. G. ; LUFT, R. M. . Direito à moradia: um direito social em construção no Brasil. A experiência do aluguel social no Rio de Janeiro.Revista Planejamento e Politicas Publicas , n.46, v. jan/jun 16, p. 217-242, 2016.

SERAPIÃO, F. A Guerilheira Urbana (Perfil). In: Monolito, v.7, p, 27, fev/mar.2012. São Paulo, SP, 2012.

SCHWARZ, Roberto. As ideias fora do lugar. Ao vencedor as batatas. São Paulo, Editora 34/Duas Cidades, 2012.

SINGER, André. Os sentidos do Lulismo: reforma gradual e pacto conservador. São Paulo: Companhia das Letras, 2012

TEIXEIRA, Catharina Christina. Como são articuladas as intervenções em ZEIS 1 em São Paulo. In: ANAIS do II URBFAVELAS – Seminário Nacional sobre Urbanização de Favelas. Rio de Janeiro. Letra Capital. 2016.

VIANA, Larissa de Alcantara. Da conquista à resistência: Copa do Mundo, moradia, remoções e movimentos sociais em Fortaleza–CE. São Paulo: FAUUSP, 2015 (Dissertação de Mestrado).

VILLAÇA, Flávio. O que todo cidadão precisa saber sobre habitação. São Paulo: Global. 1986.

_____ Uma contribuição para a história do Planejamento Urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba, SCHIFFER, Sueli Ramos. O Processo de Urbanização no Brasil. São Paulo: Editora Universidade de São Paulo, 1999.v.

WERNECK, Raquel Machado. As percepções dos moradores do Grotão na favela de Paraisópolis/SP sobre o processo de urbanização: as condições de vida e o direito à moradia. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica, 2018 (Dissertação de Mestrado em Serviço Social).

ZUQUIM, Maria de Lourdes. Urbanização de assentamentos precários no município de São Paulo: quem ganha e quem perde?. In: II ENANPARQ Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pósgraduação em Arquitetura e Urbanismo, Natal. Teorias e práticas na Arquitetura e na Cidade Contemporâneas. Natal: EDUFRN, 2012.

mesa 4

diversidade de políticas públicas de aluguel na américa latina

4.1

análisis de las nuevas políticas habitacionales de arriendo en Chile

Adriana Marín-Toro
Felipe Link
Felipe Valenzuela

El presente resumen es resultado de una investigación sobre las propuestas que la política habitacional chilena ha realizado respecto al arriendo. En primer lugar, se contextualiza el lugar que puede ocupar el arriendo en la política habitacional chilena, se presenta un breve análisis del reciente crecimiento cuantitativo de esta modalidad de tenencia y, finalmente, se desarrolla un análisis de tipologías que permite caracterizar a los distintos perfiles de arrendatarios que existen actualmente. En segundo lugar, se abordan los programas y marcos legales que han incorporado el arriendo a la política habitacional, específicamente el subsidio de arriendo, el incentivo a la oferta y el Proyecto de Ley de Integración Social y Urbana. En tercer lugar, se presentan los principales desafíos que se identifican para una política habitacional orientada hacia el arriendo, teniendo en cuenta los elementos anteriores.

resultados y discusión

Se presentan evidencias respecto de la creciente importancia del arriendo como forma de acceder a la vivienda en Chile y los distintos perfiles de arrendatarios que existen. El arriendo ha crecido como forma de tenencia en todas las regiones del país y en todos los niveles de ingresos, a la vez que han aumentado significativamente los precios, especialmente para sectores medios y bajos. Este incremento se traduce en que el presupuesto de las familias destinado al arriendo de vivienda también crece, lo que presiona principalmente a los hogares en la parte baja de la estructura social.

Tomando en cuenta las principales características sociales y demográficas de los arrendatarios en el área metropolitana de Santiago, Link, Marín-Toro y Valenzuela (2019) desarrollaron un análisis de tipologías para identificar los principales tipos de arrendatarios. De esta manera, distinguen cinco grupos: profesionales, inmigrantes, pobres con hijos menores de edad, sectores medios y adultos mayores.

El arriendo no se concentra solamente en la población inmigrante o los sectores profesionales, que ocupan el centro de las ciudades, como la literatura ha sugerido para el caso chileno (Contreras, 2012; 2017; Contreras et al., 2015; López-Morales et al., 2015; Torres e Hidalgo, 2009), sino que también está presente de manera muy importante en otros grupos como los adultos mayores y los hogares pobres con hijos menores de edad.

Esta situación plantea una serie de desafíos para las políticas habitacionales, que recientemente han intentado abordar el arriendo a través de subsidios. Sin embargo, las distintas iniciativas existentes no han logrado cubrir completamente los distintos requerimientos, y se han concentrado fundamentalmente en subsidiar la demanda sin establecer mayores regulaciones a la oferta. Mientras tanto, algunas iniciativas que buscaron fomentar la oferta pública de vivienda en arriendo tuvieron un alcance muy limitado y parecen haber sido excluidas de la política habitacional en el corto plazo.

Las iniciativas en torno al arriendo deben considerar la complejidad inherente al mercado y tenencia de arriendo, en sus particularidades sociales y geográficas, para lograr una estrategia relevante y permanente de acceso habitacional, más que una alternativa transitoria de vivienda para ciertos grupos sociales acotados, y así bene- ficiar a un sector más amplio de la población. Tomando en cuenta el diagnóstico realizado, proponemos distinguir al menos dos dimensiones importantes en la política habitacional con foco en la tenencia. Por un lado, un eje que llamamos de la transitoriedad a la permanencia y, por otro, el eje del ciclo vital y las características socioeconómicas.

El primer eje se refiere a la importancia de considerar el arriendo también como una alternativa de tenencia permanente, pues no todos los tipos de arrendatarios se encuentran en una situación transitoria hacia la futura adquisición de una vivienda. Por su parte, el segundo eje se refiere a

la necesidad de tomar en cuenta las di- ferencias que existen en la composición de los hogares (unipersonales, con hijos, de adultos mayores, etcétera) y en términos socioeconómicos, para abordar adecuadamente las políticas orientadas al arriendo. El análisis de tipologías permitió observar que existen realidades muy distintas entre los arrendatarios y, por lo tanto, las alternativas de política deben ser capaces de adaptarse a esta diversidad.

Luego, un tema importante en la agenda pública con relación a la política habitacional y, específicamente, a la incorporación de la tenencia en arriendo como un régimen seguro y permanente, tiene que ver con considerar de forma prioritaria a los grupos identificados en el diagnóstico como pobres con hijos menores y adultos mayores. Estos grupos representan un porcentaje importante de la población arrendataria y se localizan en sectores de la ciudad que no necesariamente son atractivos para el mercado inmobiliario, por lo que la respuesta de dotar de alternaitivas habitacionales por parte del sector privado no parece suficiente.

El rol de las políticas públicas en vivienda debe avanzar hacia una responsabilidad mayor en cuanto a generación de oferta habitacional pública, así como a las diferentes alternativas de gestión de vivienda en arriendo. Como se mencionó, las actuales iniciativas apuntan a un sector acotado, menos vulnerable y no necesariamente prioritario en cuanto a la necesidad residencial.

Si bien concordamos que el arriendo es una alternativa ventajosa para grupos con diferentes características sociodemográficas, para enfrentar el crecimiento del arriendo en Chile es necesario pensar en términos integrales, en el sentido de reflexionar tanto en la oferta, demanda, normativas y políticas asociadas. Tomando en consideración la discusión sobre ampliar la oferta de arriendo en el país, el problema que existe en mercados privados no regulados es la falta de permanencia, estabilidad, continuidad y seguridad que entrega esta alternativa para sus moradores (Morris, Hulse y Pawson, 2017), pues el sector privado de la vivienda con fines de lucro no suele ser capaz de producir vivienda asequible (Bratt, 2018). Para los arrendatarios, un mercado de arriendo con altos costos, oferta inadecuada y falta de regulación puede limitar sus oportunidades de encontrar vivienda digna y salir de la subvención (Li, Stehlík y Wang, 2019). En un contexto de estas características, es difícil que el mercado de arriendo privado sea percibido como un modo adecuado o atractivo para el acceso a la vivienda por parte de familias que quieran establecer un proyecto de vida a largo plazo en una propiedad. ■

referencias bibliográficas

Bratt, R.G., 2018. "Affordable Rental Housing Development in the U.S. For-Profit Sector: Implications of a Case Study of Mc- Cormack Baron Salazar". *Housing Policy Debate*, 28(4), pp. 489–514.

Contreras, Y. 2017. "De los 'gentries' a los precarios urbanos. Los nuevos residentes del centro del Santiago", *Eure*, 43 (129), Santiago, Chile, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Universidad Católica de Chile, pp. 115-141.

Contreras, Y. 2012. Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes, tesis de doctorado en Arquitectura y Estudios Urbanos, Universidad de Poitiers-Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago-Poitiers, Chile-Francia.

Contreras, Y.; Ala-Louko, V. y Labbé, G. 2015. "Acceso exclusionario y racista a la vivienda formal e informal en las áreas centrales de Santiago e Iquique", *Polis*, 14 (42), Santiago, Chile, Universidad de Los Lagos, pp. 1-18.

Li, J., Stehlík, M. y Wang, Y., 2019. "Assessment of barriers to public rental housing exits: Evidence from tenants in Beijing, China". *Cities*, 87, pp. 153–165. https://doi.org/https://doi. org/10.1016/j. cities.2018.09.019

Link, F., Marín-Toro, A., Valenzuela, F. (2019): "Geografías del arriendo en Santiago de Chile. De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia". *Revista Economía, Sociedad y Territorio*, Vol. XIX (61), 507-542.

López-Morales, Ernesto; Arriagada-Luco, Camilo; Gasic-Klett, Ivo y Meza-Corvalan, Daniel (2015), "Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y pericentrales del Área Metropolitana del Gran Santiago", *Eure*, 41 (124), Santiago, Chile, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Universidad Católica de Chile, pp. 45-67.

Morris, A., Hulse, K. y Pawson, H., 2017. "Long-term private renters: Perceptions of security and insecurity". *Journal of Sociology*, 53(3), 653–669. https://doi. org/10.1177/1440783317707833

Torres, A.; Hidalgo, R. 2009. "Los peruanos en Santiago de Chile: transformaciones urbanas y percepción de los inmigrantes", *Polis*, 8 (22), Santiago, Chile, Universidad de Los Lagos, pp. 307-326.

4.2

políticas públicas de arriendo en Chile: subsidio temporal de arredamiento y leasing habitacional

Viviana Fernandez

En materia habitacional Chile viene desarrollando desde mediados de la década del 80 una política de subsidio a la demanda habitacional, la cual se ha mantenido en términos generales igual hasta la actualidad. Los distintos programas habitacionales, orientados a promover el acceso a una vivienda en propiedad se han ido modificando, pero manteniendo la estructura de financiamiento original basada en el ahorro, el subsidio y el crédito (hoy día otorgado por entidades financieras privadas).

En el año 1995, el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, MINVU, implementa el programa Leasing Habitacional, DS N° 120, dirigido a familias de ingresos medios (entre US $157 y 443, per cápita) que pueden pagar un arriendo, pero no tienen capacidad de generar ahorro suficiente para postular a programas habitacionales MINVU. El subsidio entregado varía entre 125 UF a 600 UF (US$ 4.600 a 21.600), dependiendo del valor de la vivienda y ubicación geográfica permitiendo acceder a viviendas nuevas o usadas de hasta 2.000 UF (US$ 72.350), a través de una sociedad inmobiliaria de leasing habitacional con la que firma un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

En el año 2013, el MINVU pone en marcha el primer programa de subsidio al arriendo, DS N°52, el cual consiste en un aporte temporal que se entrega a familias allegadas o arrendatarias con ingresos entre 7 y 25 UF (US$ 250 y 900), que pueden realizar un pago mensual por el arriendo de una vivienda. El subsidio total es de 170 UF (alrededor de US$ 6.150)[10] entregado de manera mensual con un tope de 4,2 UF (US $ 120), el cual puede ser utilizado de manera consecutiva o fragmentada en un plazo máximo de 8 años. Este aporte permite el cambio de vivienda a cualquier región del país y postular, en un futuro, a un subsidio habitacional regular para comprar una vivienda El valor máximo a pagar por el arriendo de la vivienda no puede superar las 11 UF (aprox. US$ 400).

Este artículo pretende compartir una revisión actualizada de la Evaluación de Programas Gubernamentales (EPG) al Subsidio Leasing Habitacional y la Evaluación Focalizada de Ambito (EFA) del Programa Subsidio al Arriendo. Ambas evaluaciones fueron encargadas por la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda, como parte de la evaluación y control de gestión de programas gubernamentales (https://www.dipres.gob.cl/597/w3-propertyvalue-23076.html)[11] .

Los EPG son evaluaciones que se vienen haciendo desde fines de la década del 90 y han abordado casi la totalidad de los programas públicos y se basa en la metodología del Marco Lógico introducida por el Banco Mundial. Por su parte las EFA son un tipo de evaluación iniciada en el 2016 y se orienta a 3 ámbitos y la evaluación de cada programa se centra en uno o dos de ellos según sea el caso: (i) Costos, (ii) Implementación y (iii) Diseño de la Estrategia.

En los últimos años diversos estudios han abordado y puesto en discusión los temas del déficit habitacional, no sólo para los sectores de bajos ingresos sino también para los sectores medios. El precio de las viviendas (nuevas y usadas) tanto para la compra como los arriendos han subido significativamente en las principales ciudades de Chile.

Por otra parte la OCDE en el 2012, critica el énfasis de la acción habitacional chilena orientada solo en el acceso a la vivienda propia e influye ciertamente en la creación del Subsidio de arriendo, que Chile no tenía. Este subsidio ha tenido varias modificaciones y ajustes en los 6 años que lleva funcionando en virtud de reconocer a quien

[10] 1 UF equivale a $ 28.716 pesos chilenos. El dólar al 30 de Mayo era de $ 794 pesos chilenos.

[11] En ambas evaluaciones se participó como integrante del equipo.

va dirigido y cuál es su población objetivo principal (jóvenes, adultos mayores y migrantes). El Subsidio Leasing por su parte tampoco ha estado exento de cuestionamientos porque el costo para los beneficiarios (aunque también es subsidiado) termina siendo más caro, para viviendas de similar valor que un Programa Habitacional MINVU: Sistema Integrado de Subsidios, DS N°1 (orientado a sectores medios), Fondo Solidario de Elección de Vivienda, DS N°49 (orientado a sectores más pobres) y Subsidio de Integración Social y Territorial, DS N° 19 (orientado a sectores de diversos niveles socioeconómicos).

Todo lo anterior en el contexto de la ausencia de una real Política Habitación que oriente y reconozca la diversidad de demandas expresadas por los distintos grupos de familias que enfrentan problemas de carencia y/o mejores oportunidades para mejorar su calidad de vida, principalmente en las áreas urbanas, considerando no sólo el producto vivienda sino su inserción en una ciudad más equitativa. ■

referencias bibliográficas:

Biblioteca del Congreso Nacional (2017). Leasing habitacional. Revisión a 24 años de su vigencia.

Budnevich y asociados (2008). Evaluación del programa de subsidio leasing del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Cámara Chilena de la Construcción (2019). Déficit habitacional: Un desafío pendiente. https://www.cchc.cl/assets/landings/2019/deficit-habitacional/downloads/cchc-estudio-deficit-habitacional.pdf

Dirección de Presupuestos (2009). Informe Final de Evaluación: Programa Subsidio Leasing Habitacional. https://www.dipres.gob.cl/597/articles-139686_informe_final.pdf.

Dirección de Presupuestos (2019). Evaluación Focalizada del Ámbito Diseño. Programa Subsidio al Arriendo de Vivienda. http://www.dipres.cl/597/articles-189331_informe_final.pdf.

Miinisterio de Desarrollo Social (2018). Informe de Seguimiento de Programas Sociales, Programa Leasing Habitacional.

https://programassociales.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/pdf/2019/PRG2019_3_808.pdf

OECD (2012). Economic Surveys: Chile.

WEB MINVU https://www.minvu.cl/beneficio/vivienda/leasing

4·3

el alquiler social como alternativa para la gestión del alto porcentaje de vivienda deshabitada en los municipios mexicanos: estudio de Caso Tlajomulco de Zúñiga, México

Andres Ampudia Farias

El contexto habitacional de un gran número de ciudades mexicanas, está siendo severamente afectado por la vivienda deshabitada y el caso de Tlajomulco de Zúñiga no es la excepción. A lo largo del territorio municipal, es posible observar cuantiosos desarrollos inmobiliarios de interés social que se encuentran gravemente deteriorados y con pocos habitantes en ellos. Estos fraccionamientos, a los que se les ha dotado de servicios y cuentan con las condiciones necesarias para ser habitados, pueden representar una valiosa oportunidad para muchas familias que no tienen la posibilidad de adquirir o alquilar una vivienda a precio de mercado.

Tlajomulco, al 2016, es el tercer municipio del país con la mayor cantidad de vivienda deshabitada (68,674 viviendas), por debajo de Tijuana (107,191) y Ciudad Juárez (101,967) (INEGI, 2016). Por ende, la situación habitacional se ha convertido en un tema prioritario de atención para las autoridades gubernamentales, las cuales han buscado abordar la problemática desde una perspectiva integral.

De manera que la instrumentación de un programa municipal que puedan vincular propietarios que poseen viviendas deshabitadas con inquilinos que presentan la necesidad de soluciones habitacionales asequibles, se ha constituido como una solución viable que puede contribuir a disminuir la cantidad de viviendas deshabitadas, aprovechar la infraestructura existente y, sobre todo, fomentar la cohesión social.

En respuesta a lo anterior, la Administración de Tlajomulco de Zúñiga (2018-2021), ha implementado el programa "Renta tu Casa", el cual tiene como objetivo: apoyar, mediante el esquema de alquiler social, el acceso a una vivienda deshabitada a los hogares que por situaciones de discriminación y vulnerabilidad socioeconómica, no logran solventar de manera asequible el costo de la misma en el mercado abierto (Tlajomulco, 2020).

A la par, el programa contribuye a brindar condiciones de certeza y confianza tanto a los propietarios como a los inquilinos. En el primer caso porque se garantiza el pago por adelantado de la renta del inmueble durante la vigencia del contrato así como también su cuidado y conservación, lo que permite proteger el patrimonio de las personas. En el segundo caso, porque los inquilinos obtienen seguridad jurídica de la vivienda que habitan y estabilidad financiera en el corto y mediano plazo a través de un subsidio municipal que se aporta para que el pago de las mensualidades sea asequibles.

Es así que, a 1 año de su implementación, resulta pertinente analizar y presentar los resultados que se han obtenido así como también las tendencias que se han comenzado a mostrar. Demostrando que, el Programa puede ser el primer paso para la constitución de una Inmobiliaria Social Municipal, que logre ofertar diferentes acciones y alternativas habitacionales para lograr dar acceso habitacional asequible a diversos grupos poblacionales. ■

referencias bibliográficas

INEGI. (2016). Inventario Nacional de Vivienda, 2016. Obtenido de https://www.inegi.org.mx/app/mapa/inv/

Tlajomulco. (07 de Mayo de 2020). Reglas de Operación del Programa Renta tu Casa 2020. Gaceta Municipal.

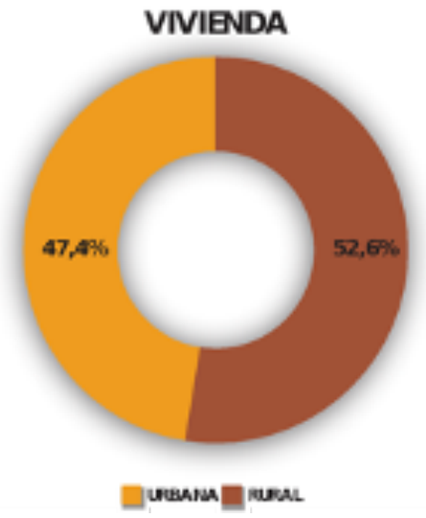
4.4

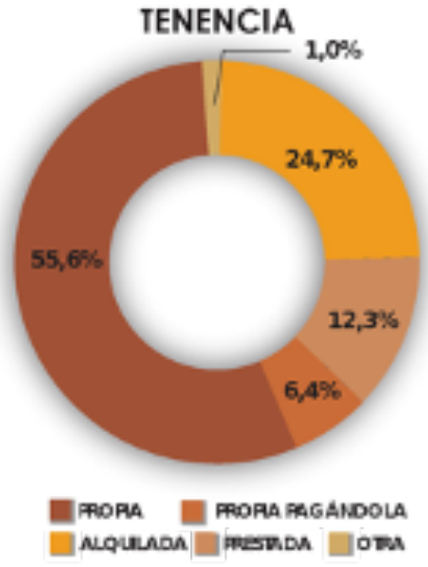
um modelo de gestión para la vivienda em alquiler em ciudades intermedias: creación de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato

María Susana Grijalva

El Plan Cantonal de Vivienda de Ambato (Grijalva, 2018) es un instrumento de política pública local, enmarcada en la normativa nacional e internacional. De acuerdo a lo establecido en su diagnóstico, el déficit cuantitativo de vivienda en las áreas urbanas es muy importante y la demanda de servicios urbanos inclusivos y de calidad es también relevante. La propuesta del plan es transversal pues no solo busca optimizar las condiciones materiales de lo edificado, sino también mejorar las relaciones de los habitantes con el territorio. El Modelo de Gestión planteado en el plan contempla la creación de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda – GADMA cuyo objetivo es ejecutar, administrar, operar y financiar los programas habitacionales dirigidos a la población vulnerable, en riesgo o de escasos recursos económicos, sin acceso a vivienda digna y adecuada, a través de alianzas estratégicas entre la Municipalidad de Ambato y las demás entidades públicas del gobierno central con empresas privadas, cooperativas, organizaciones pro vivienda y actores de la economía popular y solidaria.

La Vivienda de Alquiler es una propuesta nueva para combatir el déficit habitacional. El escaso desarrollo del mercado del alquiler se debe tanto a factores de demanda de fuerte arraigo cultural como a factores de oferta, como la escasa profesionalización de los oferentes de vivienda de alquiler, la percepción por parte de los arrendadores de que no existen suficientes garantías en relación con los arrendatarios y el tratamiento fiscal preferente a favor de la propiedad. Las medidas necesarias para fomentar el alquiler en el país pasan tanto por incentivar la demanda de alquiler (como alternativa a la propiedad), como por reforzar la oferta de viviendas en alquiler para atender las necesidades crecientes de dicha demanda. En el contexto económico actual, la ciudadanía se ve impulsada a suscribir hipotecas a largo plazo, considerándolo como una inversión de futuro, un “valor de refugio”. Esto es resultado de políticas que han favorecidos el acceso a la





vivienda a través de la compraventa, reforzando la mentalidad de "propietarios" en la mayoría de la población.

Las políticas a desarrollar por parte de la municipalidad para incentivar la demanda de vivienda en arriendo deben pasar por incrementar el atractivo del alquiler frente a la propiedad, lo que supone eliminar de manera gradual el tratamiento fiscal preferente a favor de la propiedad, estableciendo beneficios fiscales equitativos entre acceso a la propiedad y alquiler, en función de las rentas. Las ayudas al alquiler, a igualdad de rentas, deben ser sustancialmente mayores. En este sentido, es necesario:

- Introducir deducciones por alquiler en el tramo transferido a las municipalidades en materia de impuestos directos, estableciendo una deducción del 10% del alquiler pagado en la cuota del Impuesto para hogares con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el Salario Mínimo Vital.
- Crear un fondo de ayuda al alquiler.

Para reforzar la oferta de alquiler es necesario distinguir entre las medidas a implementar en el sector privado de alquiler y medidas de fomento del alquiler en el sector público. La provisión suficiente, en términos de cantidad y calidad de viviendas de alquiler, en unas condiciones de máxima adecuación a las distintas necesidades vitales de los todos los ciudadanos, es el mejor estímulo para la demanda. Para fomentar la oferta en el sector privado es necesario:

- Establecer incentivos fiscales para los arrendadores que pongan sus viviendas en alquiler a los mismos precios que los de las viviendas públicas, siempre que el arrendamiento se haga a través de la empresa propuesta.
- Reforzar las garantías del arrendador favoreciendo el arbitraje como medio de solución de las controversias en materia de arrendamiento. En todos los contratos de arrendamiento debe de introducirse una cláusula de sumisión de las partes al arbitraje para la resolución de sus controversias.
- Establecer un seguro de caución en los contratos que garantice al arrendador el cobro de las rentas. Además de la fianza entregada al arrendador, el arrendatario deberá pactar un seguro de daños al inmueble.
- Movilizar el contingente de viviendas vacías para su incorporación al mercado, a través de registros municipales de predios de viviendas desocupadas, para su posible incorporación al mercado de alquiler con arrendamiento tasado a través de medidas como la rehabilitación, en caso de ser necesario, o los avales y seguros públicos frente a impagos y deterioros.
- En el desarrollo del principio constitucional de la función social de la propiedad, establecer una tributación especial para aquellas viviendas que se compruebe fehacientemente que permanecen deshabitadas de manera permanente, sin causa justificada. La legislación concretará las cuantías y los mecanismos probatorios de desocupación.

Para fomentar la oferta en el sector público del alquiler es necesario:

- Conseguir un alto grado de consecución de los objetivos establecidos en el Plan Cantonal de Vivienda, incrementando de forma significativa el número de viviendas de alquiler dentro de la nueva oferta de vivienda social. Esto pasa por lograr una mayor oferta de viviendas sociales.
- Multiplicar el patrimonio público de vivienda, teniendo como eje la construcción y puesta en marcha de un stock público de vivienda social en alquiler que responda a la necesidad de conceder una vivienda digna a todos aquellos ciudadanos que la requieran.
- La oferta de viviendas sociales en alquiler debe responder a unos objetivos sociales, tanto en la cantidad como en el precio.

- Se debe garantizar, a través de gestores específicos o convencionales, una oferta de viviendas de alquiler complementaria a la oferta disponible en el sector privado.
- La empresa pública deberá hacerse cargo de una parte del precio del alquiler, con el objeto de tener peso específico en el equilibrio global del mercado de viviendas de alquiler y permitir el acceso a la vivienda de todos aquellos ciudadanos que la requieran, con una orientación prioritaria hacia aquellos que más lo necesiten por su situación vital. El dimensionamiento de la contribución depende de los recursos disponibles de la empresa. ■

bibliografía

Grijalva, M. S. (2018). Plan Cantonal de Vivienda. GAD Municipalidad de Ambato.

mesa 5

políticas habitacionais e mercados populares de aluguel

5.1

arriendo y tenencia compartida en sectores de bajos ingresos en ciudades de Latinoamérica y el Caribe: hacia una nueva agenda en política habitacional

Felipe L. Antequera

La forma de tenencia en gran parte de las ciudades de América Latina y el Caribe ha estado marcada por los patrones de urbanización experimentados durante el siglo XX. Durante el siglo pasado todos los países de esta región sufrieron un proceso de urbanización masiva pasando de ser principalmente rurales a comienzos de siglo (proporciones de población rural sobre el 70%) a zonas altamente urbanizadas. El promedio de población urbana de la región alcanzó un 80,6% el año 2018. Este proceso de urbanización creciente estuvo acompañado de un incentivo de parte de los diferentes gobiernos por la propiedad de la vivienda como forma de tenencia principal, aumentando de forma sostenida la cantidad de propietarios durante la segunda mitad del siglo pasado, e instaurando fuertemente la idea de la casa propia. Sin embargo, en las últimas décadas gran parte de las ciudades latinoamericanas han experimentado un aumento en otras formas de tenencia, principalmente el arriendo formal e informal.

Este estudio tiene como finalidad poner en contexto la problemática del arriendo informal y tenencia compartida en la región. Políticas sociales orientadas al arriendo son escasas y es un tema que debe ser puesto en la agenda social de los países latinoamericanos, considerando que gran parte del mercado de arriendo yace en la informalidad. Tomando en cuenta lo anterior, esta investigación, desarrollada en un seminario de alumnos de postgrado durante el año 2020 en la Universidad de Texas en Austin, presenta una importante evidencia que permite visualizar y comprender los problemas asociados al arriendo y tenencia compartida en sectores de bajos ingresos en Latinoamérica.

La metodología de este estudio consiste en recolectar información en cinco países de la región, Brasil, Chile, Ecuador, Jamaica y México, los que se presentan como casos de estudio. Entre los casos seleccionados el caso de Chile es interesante de analizar, ya que presenta las tasas de crecimiento económico más elevadas en la región pasando de un PIB per cápita de US$ 2,500 en 1990 a más de US$ 15,900 el año 2018. Los índices de pobreza extrema también se han reducido de forma considerable en el mismo período, pero aun así la desigualdad permanece como un problema que afecta a gran parte de la población, lo que ha quedado en evidencia con las demandas expuestas por el movimiento social desde octubre del año pasado. Respecto de las políticas habitacionales, Chile no se diferencia del resto de los países latinoamericanos en el sentido que históricamente las políticas en esta materia han estado orientas a la propiedad. Sin embargo, desde el año 2013 un subsidio orientado al arriendo parece ser una señal de que debemos fortalecer el apoyo hacia este tipo de tenencia, que en las últimas décadas ha ido en aumento. Dicho programa inicialmente enfocado a parejas jóvenes que vivían en calidad de "allegados"[12] (de ahí el nombre original, "Chao suegra") ha sido ampliado durante los últimos años y podría representar una base para nuevos programas que consideren el arriendo como una alternativa de tenencia real a largo plazo.

Otro caso especial presentado en este estudio corresponde al capítulo sobre políticas de arriendo en Jamaica. Esta excolonia británica, sin duda, que presenta características particulares en muchos sentidos: geográficas, históricas y sociales. Estas diferencias hacen que sea un caso muy interesante de estudiar. En primer lugar, Jamaica presenta uno de los más bajos niveles de urbanización comparada con resto de países de la región

[12] Allegados, es el nombre común que reciben en Chile las familias que se ven forzados a compartir hogar, típicamente en casa de familiares cercanos, debido a restricciones económicas, lo que los lleva a la imposibilidad de conseguir vivienda, ya sea como propietarios o arrendatarios. En Chile este tipo de tenencia compartida es considerado formalmente en censos y encuestas a nivel nacional.

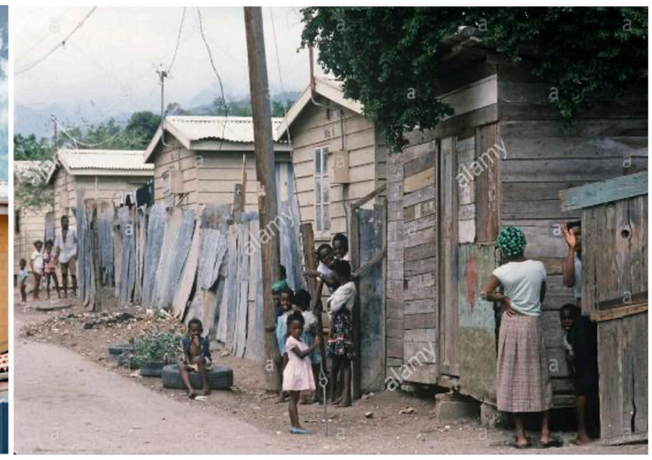


FIGURA 1 Izquierda: Imagen promocional nuevo subsidio de arriendo "Chao Suegra". **Fuente** Gobierno de Chile, 2003. Derecha: Asentamiento en las afueras de Kingston. **Fonte** Garsmeur, 1983.

(55,6% el año 2018), con una tasa de crecimiento bastante moderada durante las últimas décadas. Los altos niveles de población rural asociados a la alta tasa de empleo en el sector agrícola generan una alta demanda de vivienda en sectores rurales y en la periferia de ciudades como Kingston. Además de esto, Jamaica presenta una sociedad matriarcal, en que más del 50% de los hogares en asentamientos periféricos son liderados por mujeres, y aunque la pirámide poblacional presenta una distribución entre hombres y mujeres bastante equilibrada, las mujeres son más afectadas por la desigualdad (oportunidades de empleo, por ejemplo) presente en el país. Respecto de la distribución de la tenencia en Jamaica, el porcentaje de hogares no propietarios supera el 30% a nivel nacional, llegando incluso a valores de más de un 60% en ciudades como Kingston. Lo anterior pone en evidencia la necesidad de considerar políticas orientadas al arriendo y no solamente a la propiedad de la vivienda.

Cabe destacar que la consideración de diferentes países de la región nos permitió reconocer las tendencias en el mercado de arriendo y tenencia compartida durante las últimas décadas, destacando los aspectos comunes entre ellos y además reconociendo las particularidades de cada uno, que pueden ayudar a comprender de mejor forma el contexto local en cada país.

Este estudio responde importantes preguntas asociadas a las características del mercado inmobiliario, particularmente de arriendo y tenencia compartida en sectores de bajos ingresos en países latinoamericanos, características de arrendatarios y arrendadores, y problemas asociados a la tenencia informal. Además, esperamos que este estudio sea una contribución para poner en la agenda pública el desarrollo de nuevas políticas habitacionales que consideren opciones diferentes a la propiedad de la vivienda, considerando el arriendo como una opción de largo plazo y que además tomen en cuenta las necesidades de los distintos sectores socioeconómicos de la población, sobre todo aquellos más desposeídos. ■

5.2

a política habitacional brasileira: do apoio a casa própria a promoção do aluguel informal nos imóveis do PMCMV

Beatriz Medeiros Fontenele
Carina Chaves

Partindo do pressuposto que a questão habitacional é uma necessidade intrínseca ao ser humano (VALENÇA, 2003) e que, por isto, sua pauta é não apenas necessária como constante, discutir as políticas habitacionais e suas ramificações é imprescindível. Nesse sentido, este artigo se propõe a refletir sobre a política habitacional brasileira, mais especificamente o Programa Minha Casa Minha Vida, política de geração de casa própria, tendo em vista que esta tem gerado um outro fenômeno, o do arrendamento residencial irregular de seus imóveis, o qual vai contra as regras do Programa. Faz-se necessário assim o surgimento do aluguel informal em uma política de habitação estatal que prega a propriedade privada e tenta inibir outros tipos de uso para além do de morar pelo beneficiário.

É fato que, desde o início da urbanização nas grandes cidades do Brasil, o acesso a moradia para as parcelas mais pobres da população se esbarra em dificuldades, sendo num primeiro momento do setor privado o principal estoque habitacional existente no país. No momento em que os governos passam a tratar a habitação enquanto uma questão de Estado, as ações deste, no sentido de proporcionar habitação, sempre favoreceram o acesso a moradia por meio da aquisição do imóvel, como se pode ver nas políticas como os Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs)[13] , Fundação da Casa Própria (FCP) e o Banco Nacional de Habitação (BNH). Com relação a políticas habitacionais onde a casa própria não era princípio, como as de aluguel social, estas foram cada vez mais se distanciando do cenário habitacional brasileiro, principalmente pela disseminação da ideologia da casa própria, a qual foi utilizada não apenas para promover o desenvolvimento capitalista nas cidades brasileiras, como também para a criação de apoio políticos a determinados governos (BOLAFFI,1982; ARANTES E FIX, 2009).

Ao analisar o Programa Minha Casa Minha Vida, observa-se novamente a tendência da disseminação da casa própria através da oferta de moradia por meio de título de propriedade para parcelas da população que não podiam acessar o mercado formal da habitação. Entretanto, muitas são as críticas a esta política, tanto com relação ao seu desenho institucional, como na satisfação das reais necessidades da população de baixos rendimentos – destacamos aqui a faixa de renda 1. Ainda, pesquisas apontam que mesmo com a construção de mais de 4 milhões de unidades, o Programa não superou o déficit habitacional, pelo contrário, continua crescendo.

Autores como Valença (2014), Marcuse (2008) e Fernandes (2008) apontam que a propriedade do imóvel não garante o direito de moradia da população mais pobre, sendo necessário alternativas de habitação para os mais pobres. tendo em vista a heterogeneidade da população brasileira e o alto índice de desigualdade social, torna-se imprescindível que outras formas de habitação sejam implementadas na tentativa de suprir com as diferentes necessidades e capacidades de pagamento.

Pesquisas do Observatório das Metrópoles (AMORE, 2015) e dos Grupos de Pesquisa Estúdio Conceito e Cidades Contemporâneas (MEDEIROS e VALENÇA, 2018) demonstram a ocorrência de comercialização dos imóveis subsidiados. Cria-se, assim, um mercado informal de venda e aluguel de imóveis produzidos pelo Estado, colocando em evidencia a efetividade do programa. A partir disso, indagamos: qual o significado do surgimento de um mercado informal de locação em um programa habitacional que promove a

[13] Poucas foram as intervenções estatais relacionadas ao aluguel, estando este ligado apenas a dois programas: os IAPs, com algumas habitações para locação, e o PAR. Para além deles, verifica-se o aluguel social como uma medida pontual no Brasil, realizado principalmente pelas prefeituras como uma ação temporária utilizada em atividades de remoções ou questões ambientais.

habitação própria e tenta impedir os repasses dos imóveis por meio de suas regras?

Pelo questionamento acima, foi realizada uma pesquisa durante o ano de 2018, por meio de 882 questionários nos 31 conjuntos faixa 1 construídos na RMNatal. Foi também realizado um mapeamento de anúncios pelo site OLX, totalizando 170 anúncios.

Verificou-se, na pesquisa, a presença de 5 tipos de ocupação nos imóveis do PMCMV – Faixa 1, sendo a casa própria a maior porcentagem, contendo 81,86% (situação inicial quando é adquirido o imóvel), e o aluguel com 9,07%. Com relação ao percentual de anúncios relativos à locação, este perfaz 17,64% do total de imóveis disponibilizados a comercialização e estão localizados em três cidades da RMN, Parnamirim (79,31%), Natal (17,24%) e Macaíba (3,45%). É interessante observar que, além de Natal a qual é núcleo da Região Metropolitana, Parnamirim e Macaíba fazem parte da Metrópole Funcional, tendo maior área urbana e integração com Natal.

A pesquisa realizada pelo portal de anúncios online demostrou ainda que o valor de aluguel praticado nos conjuntos PMCMV é menor do que de outros imóveis do mesmo tamanho e padrão na cidade, mostrando que esse tipo de aluguel é direcionado a famílias de menores rendimentos.

O Programa, ao proporcionar a casa própria, cria possibilidades de geração de renda por meio da habitação. Tendo em vista as regras limitadoras e fixadoras dos beneficiários, estes veem no aluguel informal a possibilidade de mudança e geração de renda. Destaca-se a utilização de plataformas online para a divulgação dos imóveis, o que aumenta as possibilidades de acesso de futuros inquilinos.

Entretanto, este fenômeno questiona a política habitacional pautada na casa própria de duas formas: até que ponto esta política está servindo ao interesse do capitalismo, influenciando o surgimento de outro mercado, e, até que nível ela realmente está servindo para a diminuição do déficit habitacional? Observa-se que, se há ainda demanda e há a saída de muitos beneficiários de suas habitações para que esta possa ser alugada, a política em questão pode não suprir a necessidade tanto dos beneficiários, como daqueles que não acessaram a habitação pelo programa e hoje a acessam de forma irregular.

Por fim, o presente artigo destaca as fragilidades das políticas de casa própria e a da homogeneidade das políticas brasileiras que não absorvem as diferentes necessidades da população do país, principalmente dos mais pobres que criam suas próprias alternativas. ■

referências bibliográficas

AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. *Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

ARANTES, P. F.; FIX, M. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. *Correio da Cidadania*, v. 543, 2009.

BOLAFFI, G. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, p. 37-70, 1982.

FERNANDES, E. *Cidade legal x ilegal. Cidade (i) legal*. Rio de Janeiro: Mauad X, p. 21-42, 2008.

HARVEY, D. *A justiça social e a cidade*. Hucitec, 1980.

_____. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. Espaço e debates, v. 6, p. 7-14, 1982.

MARCUSE, P. O caso contra os direitos de propriedade. Cidade (i) legal. Rio de Janeiro: Mauad, 2008.

MEDEIROS, S. R. F. Q. de; VALENÇA, M. M. (Coord.). *Que Periferia é esta?*: a localização e inserção urbana dos Conjuntos Minha Casa Minha Vida faixa 1, na Região Metropolitana de Natal/RN. Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2018 [Base de dados de projeto de Pesquisa].

VALENÇA, M. M. Habitação: notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar. Cadernos Metrópole, n. 09, p. 165-171, 2003.

_____. Alternativa de provisão habitacional no Brasil e no Mundo. Mercator-Revista de Geografia da UFC, v. 13, n. 3, 2014.

5·3

re-mirada a la operación sitio caracterización del arriendo en barrios pericentrales de Santiago de Chile

Andrea Urbina Julio
Fernanda Gomez Saenz

Desde la segunda mitad del siglo XX, América Latina se ha constituido bajo políticas de vivienda en propiedad por sobre el arriendo, siendo un 63,7% de la población propietario (Blanco et. al., 2014). Este proceso ha estado ligado a la informalidad, donde familias de sectores vulnerables han podido acceder a la vivienda en propiedad a partir de asentamientos informales. Sin embargo, en los últimos años se ha evidenciado una disminución de la tasa de propiedad urbana a nivel global, donde Latinoamérica no es la excepción (Blanco et. al., 2014), revelándose el arriendo como una forma más asequible de habitar.

En Chile existen 1.270.483 hogares que arriendan (Casen, 2017). Entre el año 2011 y 2017 el arriendo aumentó del 17% a 22% y en el caso de la ciudad de Santiago el incremento fue superior al del país, variando de un 20% a un 28% (Link & Valenzuela, 2019). El auge del arriendo se evidencia tanto en lógicas formales como informales. Por un lado, el arriendo formal da cuenta de un radical aumento de precios, el que estaría ligado a operaciones de renta, dejando a un importante número de hogares fuera del mercado formal de la vivienda (López-Morales & Herrera, 2018). Por otra parte, el arriendo de manera informal, se genera a partir de ampliaciones de habitaciones, pisos y estructuras semi independientes que permiten la obtención de otros ingresos (Link & Valenzuela, 2019).

Al mismo tiempo, esta condición de informalidad ha determinado en muchos casos una vulnerabilidad residencial (Link & Valenzuela, 2019), generando condiciones de hacinamiento y abuso de precios (López-Morales & Herrera, 2018). En los sectores más vulnerables de la población el 46% de los arriendos del I y II quintil se hace de manera informal (Casen, 2017). A su vez, en comunas peri-urbanas y suburbanas como San Bernardo, Cerro Navia, El Bosque, La Granja y La Pintana, los arrendatarios en su mayoría son población vulnerable (Link & Valenzuela, 2019).

Muchos de los barrios ubicados en el pericentro de la ciudad se originaron a mediados de los años 60 producto de asentamientos informales, posteriormente regularizados por el Estado. A partir de la constante necesidad de provisión y entrega masiva de vivienda para los sectores más vulnerables, se comenzó a implementar la política habitacional Operación Sitio. La estrategia consistía en la entrega de lotes con un trazado de 9x18 metros, aproximadamente 160 m^2,, otorgándole a las familias la posibilidad de acceder a una vivienda en propiedad a través de procesos de autoconstrucción (Quintana, 2014), los que eran gestionados por los mismos habitantes con la promesa de ser urbanizados por el Estado en el futuro.

Entre los años 1959 y 1988 se crearon 466 barrios, catastrándose 216.367 lotes entre los 160 y 250 m^2 (Tapia et al., 2016). En la década de los 80' durante la dictadura militar de Augusto Pinochet se produjo un fuerte cambio en las políticas habitacionales. La ocupación de terrenos y autoconstrucción por sus habitantes comenzaron a ser prohibidas y erradicadas, realizándose la mayoría de las soluciones habitacionales en terrenos más económicos, la periferia de la ciudad. Lo anterior, gatilló que muchas familias no tuvieran otra opción que la cohabitación por necesidad, masificándose en gran parte de los barrios de Operación Sitio el allegamiento, concepto que alude a la co-residencia de al menos dos grupos familiares que se complementan, uno como acogido y otro de receptor (Arriagada, Icaza y Rodríguez, 1999). El allegamiento se caracteriza por concentrarse en la ciudad interior, puesto que los valores del suelo impiden el desarrollo de vivienda social (Arriagada, 2019).

Con el paso del tiempo, estos sectores se han constituído como barrios consolidados que disponen de servicios, equipamientos y cercanía a redes viales como estaciones de metro y ejes de transporte público, representando un territorio de alta demanda para vivir por un segmento de la sociedad.

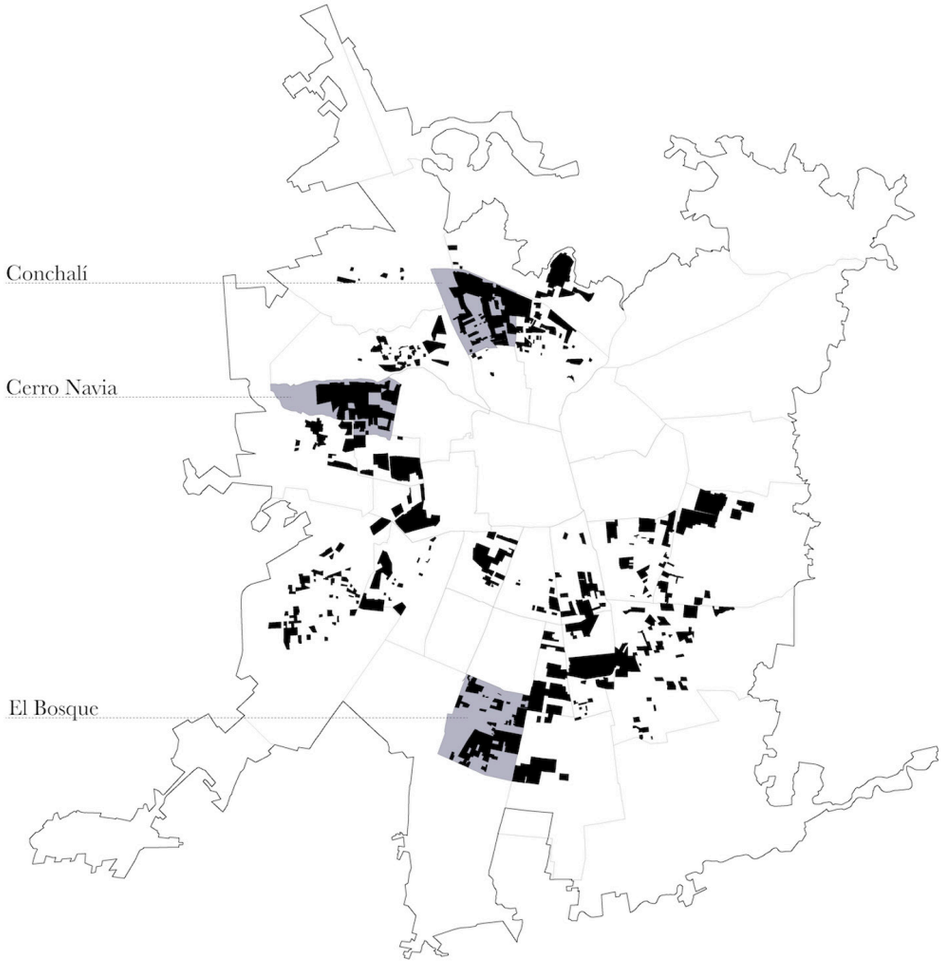


FIGURA 1 Lotes configurados en la ciudad de Santiago a partir de la política pública de Operación Sitio.
Fonte Elaboración propia a partir de plano de Laboratorio 9x18.

A partir de la premisa de que en comunas con alta presencia de barrios de Operación Sitio y dónde se evidencia un aumento del arriendo a nivel comunal, el objetivo de este estudio será analizar el aumento y caracterización del arriendo en barrios de Operación Sitio en comparación al resto de la ciudad. Para esto se propone un análisis del actual mercado de arriendo en tres comunas con mayor presencia de Operación Sitio, ubicadas en el pericentro de la ciudad de Santiago. Se analizarán las comunas de Conchalí que presenta un 31% de su territorio conformado por barrios de Operación Sitio, la comuna de Cerro Navia, donde un 33% es ocupado por este tipo de lote y la comuna del El Bosque con un 53%.

La metodología del estudio propone (i) analizar el aumento del arriendo en estos sectores en relación al resto de la comuna y ciudad e (ii) investigar la caracterización del arriendo en estos barrios a partir de las descripciones y localizaciones que se encuentren en las principales plataformas digitales. De esta manera, se analizarán diversas categorías tales como: tipología del arriendo (casa o dormitorio), precios, localización, formato contractual y requisitos, además de otras categorías que aparezcan.

Tal como ocurrió en los años 50´ con las tomas de terreno que posteriormente determinaron la política habitacional de la Operación Sitio, hoy el inminente aumento del arriendo en la ciudad de Santiago, hace repensar estos barrios en la lógica de nuevas políticas de arriendo. Las posibilidades que entregan estos sectores en relación a la localización, flexibilidad al interior de los lotes, composición de los núcleos familiares

y condiciones urbanas, son aspectos claves para ampliar las posibilidades de arriendo para grupos vulnerables.

Los resultados de este estudio podrían aportar en el avance hacia nuevas políticas habitacionales en modalidades de arriendo. De esta manera, la opción de incorporar el arriendo en el subsidio Pequeño Condominio[14] podría responder a las actuales necesidades de estos barrios, poniendo en el centro de la discusión habitacional la vivienda como un bien social. ■

referencias bibliográficas

Arriagada, C. Icaza A. M., y Rodríguez, A. (1999). *"Allegamiento, pobreza y políticas públicas. Un estudio de domicilios complejos del Gran Santiago"*. Revista Temas Sociales: Nº 25, 1-10.

Arriagada, C. (2019). *"El allegamiento como fenómeno socio habitacional". En "Estrategias de co-residencia, tipologías de vivienda informal para familias extensas"*. Juan Pablo Urrutia - 1ª ed. - Santiago, Chile: Local Editores.

Blanco, A. Fretes Cibils, F. y Muñoz,A. (2014) *"Se busca vivienda en alquiler: Opciones de política en América Latina y el Caribe"*. Washington: Banco Interamericano de Desarrollo.

CASEN. (2017) *Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional*. Ministerio de Desarrollo Social, Gobierno de Chile.

Link, F. Valenzuela, F. Marín A. (2019) *"Geografías del arriendo en Santiago de Chile. De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia"*. Ciudad de México: Economía, Sociedad y Territorio, vol. xix, núm. 61, 2019, 507-542.

López-Morales, Ernesto y Herrera, Nicolás (2018), *"Arriendos por las nubes: efecto de la creciente concentración de la propiedad"*, Centro de Investigación Periodística, 25 julio, Santiago, Chile, ‹https://ciperchile.cl/2018/07/25/arriendos-por-las-nubes-efecto-de-la-creciente-concentracion-de-la-propiedad›, 26 de noviembre de 2018.

Quintana, F. (2014) *"Urbanizando con tiza. Operación Sitio y Villa La Reina, 1965-1970"*. Santiago, Chile: Editorial ARQ, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Tapia, R. Salinas, C. Innocenti, D., Mora, P., Muñoz, S., Lagos, G., & Walker, F. (2016). *"Regeneración urbana y densificación de lotes 9x18: impacto habitacional y Urbano"*. Centro de Políticas Públicas UC. Estudio encargado por Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos MINVU.

[14] Subsidio habitacional creado en el año 2015 para familias vulnerables dueñas de un terreno. El subsidio permite la construcción de un proyecto habitacional con 2 a 9 viviendas. Se desarrolla en un terreno urbano y la postulación es colectiva.

5·4

el submercado de alquileres y las opciones de la política habitacional en asentamientos de origen informal: el caso de Lima

Anderson Garcia

La ponencia presenta los resultados de una investigación de metodología mixta (cuantitativa-cualitativa) sobre el submercado de alquileres en Lima, Perú. Una primera parte se centra en las conclusiones de los principales hallazgos. La segunda, en la exploración de 3 tópicos de aportes a las políticas habitacionales de alquiler popular.

Los asentamientos de origen informal se han convertido en el escenario más dinámico del submercado de alquileres en la ciudad de Lima. A partir de la información oficial, se muestra cómo en los 12 distritos con mayor concetración de barrios informales de Lima, las tasas de crecimiento intercensal 2007 – 2017 de las viviendas alquiladas en zonas de origen informal crecieron en un 98%, por encima de las tasas de crecimiento de las zonas de origen formal que alcanzaron un 23% de crecimiento.

Apartir de los resultados de una encuesta a una muestra representativa de 378 inquilinos en la zona sur de la ciudad, y entrevistas en profundidad se puede concluir que:

1. el mercado de alquileres está compitiendo con la aparición de nuevos barrios informales

En principio, cerca del 60% de los inquilinos encuestados ya vivían en este régimen de tenencia hace 5 años, lo que quiere decir que se ha trastocado la trayectoria residencial por la cual el alquiler era una etapa momentánea, mientras se encontraba terreno para ocupar ilegalmente o comprar a fraccionadores informales.

Asimismo, un alto porcentaje de los inquilinos, 83% de encuestados, no consideró invadir un terreno en los últimos cinco años. En ese sentido, se muestra cómo las preferencias locacionales de los inquilinos se decantan por el alquiler en asentamientos de origen informal "consolidados", ya que les permite gozar de una mejor localización y disponibilidad de servicios públicos básicos, frente a la ocupación ilegal de un suelo no habilitado que supone mayores constos de oportunidad y una mayor exposición al riesgo de la economía delictiva del tráfico de terrenos.

2. el mercado de alquileres otorga incentivos tanto a los arrendadores como a los arrendatarios

Para los arrendadores, por un lado, la encuesta ha permitdo observar cómo el precio de un cuarto es el equivalente al precio total de una canasta básica familiar, es decir si una familia de propietarios decide poner en alquiler un ambiente de su vivienda, su subsistencia encontraría un alto nivel de apalancamiento en dicho arrendamiento, pudiendo consistir esto en un estímulo para el fraccionamiento de la vivienda en contextos en donde existe precariedad laboral y bajas expectativas previsionales.

Para los arrendatarios, por otro lado, se puede apreciar cómo la sumatoria del costo promedio de traslado y el costo promedio del alquiler, en relación con el promedio de ingreso familiar; representa el 28% del ingreso familiar para inquilinos de cuartos, y el 27% del ingreso familiar para inquilinos de departamentos. Es decir, se trata de porcentajes de gastos razonables, que permiten a los arrendatarios contar con márgenes de liquidez para destinarlos a otros bienes y servicios, constituyéndose esto en un incentivo importante para que los residentes vean en el alquiler una opción de tenencia viable.

3. el mercado de alquileres es un mercado de poca seguridad de tenencia y sus formas de regulación son laxas

Se muestra cómo existe un alto porcentaje de acuerdos que solo son de forma verbal, y que los inquilinos sin contrato escrito están presentes en todos lo hogares al margen de su nivel de ingresos. En ese sentido, el nivel de ingresos no determina la formalidad o informalidad de la transacción, sino la mayor o menor incidencia de dicha informalidad: 43% de inquilinos sin contratos

en hogares con menos de 1 salarios mínimo, 30% de inquilinos sin contratos en hogares con más de 3 salarios mínimos.

De la misma manera, la informalidad está relacionada a la falta de regulación pública de este submercado, como queda demostrado con el alto porcentaje de cuartos sin baño propio, la laxitud de las duraciones de los acuerdos y la poca utilización de contratos ante notarios públicos. La informalidad de este submercado, no solo pone a los inquilinos en bajas condiciones de habitabilidad, sino que les resta capacidad de negociación ante los arrendadores.

4. necesidad de una agenda de políticas preventivas de la informalidad para viviendas en alquiler

La ponencia señala que las políticas preventivas de la informalidad no solo deben orientarse a las áreas de crecimiento extensivo, sino también hacia los asentamientos de origen informal consolidados. En este sentido, se formulan los siguientes 3 tópicos de aportes a las políticas habitacionales de alquiler popular:

a. Aprovechar la oferta existente de los arrendadores domésticos para morigerar el campo de acción de los loteadores piratas. Se vuelve necesario conocer más de cerca a los arrendadores, entender sus necesidades de vivienda, comprender el papel que cumple el alquiler en su economía familiar, y esbozar cómo lograr un equilibrio entre rendimientos adecuados para ellos y mejores condiciones de habitabilidad para los inquilinos.
b. Garantizar condiciones mínimas de habitabilidad a la demanda. Se debe diseñar estrategias para deinsentivar el alquiler de cuartos (ya que estos inciden notablemente en el hacinamiento del submercado de alquileres). Para esto será necesario desarrollar *programas de densificación asistida* que aprovechen tanto los incentivos de los inquilinos para permanecer en esta forma de tenencia, como los incentivos de los propietarios para aumentar la oferta de viviendas, promoviendo el mejoremiento físico de sus inmuebles y conduciendo la densificación bajo estándares óptimos de habitabilidad.
c. Pasar de la formalización de la propiedad a la formalización de la tenencia. La Política peruana de formalización de la propiedad, se convirtió en el principal referente de regularización jurídica de los asentamientos informales en América Latina. Pero la informalidad no es solo un problema para las personas que están exluídas del derecho de propiedad, sino de quienes no cuentan con garantías jurídicas para ejercer de forma estable, el derecho a una tenencia segura (cualquiera sea su forma).

En ese sentido, la propiedad ya no puede ser el único objetivo de los programas de formalización, sino también asegurar las garantías jurídicas sobre la tenencia en alquiler para los inquilinos. ■

referencias bibliográficas

Abramo, Pedro. 2012. "La ciudad com-fusa: Mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas". Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales 38 (114), 35-69.

Briceño, Roberto. 2010. "Libertad para alquilar: El mercado informal de vivienda de Caracas". Territorios 0 (18–19), 103-127.

Burga, Jorge. 2006. El ocaso de la barriada. Propuestas para la vivienda popular. Lima: MVCS-FAUA.

Calderón, Julio. 2007. *Mercados inmobiliarios en asentamientos informales de Lima y procesos de diferenciación social*. Cambridge: Lincoln Institute / INFOmercados.

_____. 2011. "Titulación de la propiedad y mercado de tierras". Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales 37 (111), 47 – 77.

_____. 2016. *La ciudad ilegal. Lima en el siglo XX* (Primera edición). Lima: Punto Cardinal.

Espinoza, Álvaro, and Ricardo Fort. 2017. *Inversión sin planificación: la calidad de la inversión pública en los barrios vulnerables de Lima*. Lima: GRADE, Grupo de Análisis para el Desarrollo.

Fernandes, Edesio. 2011. *Regularización de asentamientos informales en América Latina*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy

Jiménez, Edith. 2014. "Problemas y opciones de acceso a suelo en tiempos de neoliberalismo. Experiencias de ciudades mexicanas". In *El suelo urbano en Iberoamérica* ed.A. X. Iracheta Cenecorta, C. I. Pedrotti, & R. Fernández Wagner. Zinacantepec, Estado de México: El Colegio Mexiquense, A.C.

Lascoumes, Pierre, and Patrick Le Galès. 2014. *Sociología de la acción pública*. México, D.F.: El Colegio de México.

McFarlane, Colin. 2012. "Rethinking Informality: Politics, Crisis, and the City". Planning Theory & Practice 13 (1), 89–108.

Parias, Adriana. 2010. "El mercado de arrendamiento en los barrios informales en Bogotá, un mercado estructural". Territorios, 0 (18-19), 75-101.

Riofrío, Gustavo. 1991. Producir la ciudad (popular) de los 90. Entre el mercado y el Estado. Lima: Desco.

Riofrío, Gustavo, and Jean Claude Driant. 1987. *¿Qué vivienda han construido?. Nuevos problemas en viejas barriadas*. Lima: CIDAP, IFEA, TAREA.

Turner, J., & Fichter, R. (1976). Libertad para construir. México, D.F.: Siglo Veintiuno Editores.

Ward, Peter, Edith Jiménez, and Mercedes Di Virgilio. 2015. *Housing Policy in Latin American Cities: A New Generation of Strategies and Approaches for 2016 UN-HABITAT III*. Routledge.

Zolezzi, Mario, Juan Tokeshi, and Carlos Noriega. 2005. *Densificación habitacional. Una propuesta de crecimiento para la ciudad popular*. Lima: Desco.

5·5

el mercado popular de vivienda en arriendo en Bogotá y propuesta para una política distrital de vivienda social en arriendo

Adriana Marcela Parias Duran
Natalia Valencia

En Bogotá D.C., el 50% de los hogares que habitan en viviendas de estrato 2 (bajo) y el 44% de estrato 1 (muy bajo), ocupan una vivienda en alquiler. Estos son los hogares que en principios constituyen la población objetivo de la política nacional de vivienda, basada principalmente en el subsidio familiar para la adquisición de vivienda nueva en el mercado. Sin embargo, algunos estudios han mostrado que, por diferentes motivos, no todos los hogares que reciben hasta 4 SMMLV1 (los que se podrían beneficiar del subsidio familiar de vivienda), está en condiciones o prefieren acceder a una vivienda en propiedad (Parias, 2010, 2014, entre otros).

En efecto, por razones que van desde la no disponibilidad de recursos para realizar el ahorro programado o la negativa de los bancos para otorgarles el crédito para la compra de la vivienda, pasando por el ciclo de vida familiar (familias de padres jóvenes con otras prioridades de gasto diferentes a la compra de vivienda), el arraigo al lugar de residencia, la calidad y localización de la oferta de viviendas subsidiadas (Parias,2010), entre otros factores, llevan a que una elevada proporción de familias de bajos recursos prefieran acceder a una vivienda en alquiler (Parias, Valencia y Hernández, 2018).

Ahora bien, como en muchas ciudades de América Latina la mayor parte de las familias arrendatarias de los sectores populares habita en la oferta existente en asentamientos de origen informal. A pesar de la importancia del mercado de vivienda en alquiler en estos asentamientos en Bogotá, la mayoría de las viviendas presentan condiciones de habitabilidad precarias, siendo el hacinamiento la característica que más incide sobre dicha precariedad habitacional (Parias 2010, 2014), lo que constituye un indicador de la pertinencia de una política de vivienda en arrendamiento en la ciudad. Así mismo, los montos del canon de alquiler en este parque pueden llegar a ser elevados y representan un gasto considerable para las familias (alrededor del 35% ingreso familiar) (Parias, 2014). Este último aspecto justifica también la formulación de una política de arrendamientos en el Distrito Capital.

En este contexto, hemos elaborado una propuesta de trabajo conjunto con la Alcaldía Mayor de Bogotá y en particular con la Secretaría Distrital del Hábitat, para apoyar la formulación de una Política Distrital de Vivienda Social en Arriendo. Se pretende diseñar una política alternativa a la del subsidio para la compra de vivienda nueva y usada, que llegue a los hogares populares que por diferentes factores escogen esta modalidad de acceso a la vivienda, que mejore las condiciones habitacionales de los arrendatarios y que sirva a la vez como estímulo al mejoramiento de la oferta existente en los barrios de origen informal así como a la creación de una oferta nueva pública y privada.

Para ello, el equipo del IEU elaboró un documento de partida basado en la experiencia investigativa acumulada que se tiene desde 2005 sobre el funcionamiento del mercado popular de vivienda en arriendo. Se propone un esquema de articulación intersectorial a nivel distrital, con la creación de un promotor estatal y de articulación público privada con agentes populares y capitalistas para la creación y promoción de vivienda social en arriendo que efectivamente llegue a los sectores populares.

La ponencia en el Seminario internacional de Vivienda en arriendo en América Latina, presenta los resultados de investigación realizados a lo largo de los últimos 15 años en el IEU así como los elementos de política que venimos desarrollando a partir de la experiencia investigativa previa. ■

referencias bibliográficas

Parias, A. (2010). Mercado informal de vivienda en alquiler y estrategias residenciales de los sectores populares en Bogotá. In S. Jaramillo (Ed.), *Bogotá en el cambio de siglo: promesas y realidades*. Quito: OLACCHI, Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos.

Parias, A. (2014). Mercado y vivienda social en Colombia. El continuismo de la política neoliberal de vivienda durante el gobierno de Juan Manuel Santos. *Deslinde*, 56.

Parias, A, Valencia N. y Hernandez, L (2018). Política de vivienda en Colombia dirigida al mercado y procesos socioespaciales 1990-2017. Informe de investigación.

mesa 6

despejos, remoções e o aluguel temporário

6.1

o papel do judiciário no marcado de aluguel no Brasil: como os despejos vem sendo validados e desafiados pelo tribunal de justiça em Porto Alegre

Fernanda Jahn Verri

Essa proposta tem como objetivo analisar o papel do Judiciário no mercado de aluguel desde a virada do milênio no Brasil. Mais especificamente, pretende-se analisar a postura das cortes no que diz respeito às ações de despejo no país, partindo da cidade de Porto Alegre. Para esclarecer quais legislações, palavras-chave e justificativas estão sendo utilizadas pelos juízes ao acolher ou não o pedido de despejo, se faz uma análise de discurso dos acórdãos registrados no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS), publicados entre 2001 e 2018. É importante salientar que essa proposta faz parte de uma pesquisa mais abrangente sobre a "judicialização" do planejamento urbano que vem sido discutida no panorama internacional, principalmente tendo em vista o contexto indiano e sobretudo no que diz respeito ao acesso à moradia (BHAN 2009, GHERTNER, 2011). Eu proponho o termo remoções legalizadas para destacar a crescente importância que o Judiciário vem tendo nesses processos. Eu também afirmo que muitas das violações e remoções que vêm ocorrendo no Brasil no tocante à habitação devem ser entendidas como parte de uma prática de expropriação judicial. Mesmo considerando que muitas dessas desapropriações são um resultado da especulação imobiliária e financeirização da cidade (ROLNIK, 2017), é fundamental entender como tais remoções, incluindo o despejo de inquilinos de baixa renda, estão inseridas em um processo discriminatório com uma pesada participação do Estado, sobretudo das cortes judiciais.

Grande parte dos subsídios habitacionais tanto no âmbito federal, quanto local desenvolvidos no Brasil desde os anos 1940 até agora teve como foco a propriedade (BONDUKI, 1994). O programa "Minha Casa Minha Vida", por exemplo, que representa um dos maiores projetos dentro da política habitacional brasileira, promoveu o financiamento de novas unidades habitacionais em escala jamais vista, conferindo a mais de três milhões de famílias brasileiras o acesso a casa própria (SANTO AMORE; SHIMBO; RUFINO, 2015). Por conseguinte, além dos programas de assistência habitacional centralizados na locação social no país sempre terem tido um papel coadjuvante (D'OTTAVIANO, 2014), de uma forma geral, pode-se afirmar que o Brasil não é uma nação de locatários. Enquanto na Holanda e França o mercado de aluguel corresponde, respectivamente, a 46% e 37% do setor habitacional, no Brasil essa porcentagem era de 18,32% em 2010 (PASTERNAK, 2013).

Obviamente, deve-se levar em conta as especificidades locais de cada país, como o aparato estatal, legislações fundiárias e o contexto econômico, mas, mesmo assim, pode-se dizer que muitos brasileiros preferem ser donos de suas unidades habitacionais a se tornarem inquilinos. A casa própria serve não só como uma forma de construir patrimônio (ROLNIK, 2013), mas também é tida como uma forma de ocupação "mais estável" (ANDRADE; BREVIGLIERI, 2016). Apesar do arcabouço legal brasileiro no tocante ao mercado de aluguel residencial ser muito mais conservador em relação a outros países – protegendo, em certa medida, de maneira mais intensa os interesses do locatário - esse panorama vem mudando nos últimos anos. Um exemplo é a nova Lei do Inquilinato (Lei 12.112/09), publicada em 2009. Se até então o inquilino tinha seis meses para devolver o imóvel alugado em caso de despejo (conforme Lei 8.245 de 1991), a partir de 2009, esse prazo passa a ser de 30 dias – podendo ser reduzido pela metade em caso de ausência de contrato de garantia. Outra importante mudança no diz respeito à inadimplência; nos últimos anos, o locador pode iniciar o processo de despejo baseando-se no não pagamento do locatário de qualquer obrigação dentro do vencimento estipulado (RESTIFFE NETTO; RESTIFFE, 2010). Segundo Murari e Barretto (2010, p. 41) essas atualizações na lei, buscam "dar maior segurança ao locador". Por outro lado, é evidente que elas deixam o inquilino numa posição de muito mais vulnerabilidade.

Dessa forma, é muito importante investigar como o Judiciário vem entendendo essas modificações na legislação do inquilinato, bem como explorar o direcionamento de suas decisões. Esse trabalho, portanto, se propõe a estudar a lógica por trás da expropriação judicial com relação ao mercado de aluguel, analisando como os despejos vem sendo validados ou desafiados pelas cortes. Mais especificamente, a proposta analisará o discurso mobilizado por desembargadores rio-grandenses ao julgar processos de segunda instância envolvendo litígios de despejo na cidade de Porto Alegre. Ao realizar uma análise dos acórdãos publicados entre os anos de 2001 e 2018 também será possível examinar se houve alguma mudança na postura dos juízes em resposta às mudanças na lei do inquilinato no Brasil ao longo desses dezessete anos. Além da análise de discurso, levantando as palavras-chave, leis, e termos mais utilizados pelo Judiciário ao longo desse período ao tratar de ações de despejo, também se levantou os endereços dos imóveis, objetos desses litígios. Por fim, os endereços coletados foram inseridos em software de sensoriamento remoto para poder acessar os dados socioeconômicos e demográficos (obtidos através do IBGE) dos locais onde os imóveis estão situados e, assim, explorar os diferentes perfis dos locatários envolvidos nas ações de despejo analisadas. ■

referências bibliográficas

ANDRADE, L. T.; BREVIGLIERI, Z. L.. Direito à Moradia e Gentrificação: A Política de Aluguel em Foco. Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade, v. 2, n. 1, p. 116-136, 2016.

BHAN, G. "This is no longer the city I once knew". Evictions, the urban poor and the right to the city in millennial Delhi. Environment and urbanization, v. 21, n. 1, p. 127-142, 2009.

BONDUKI, N. G. Origens da habitação social no Brasil. Análise social, p. 711-732, 1994.

D'OTTAVIANO, C. Política habitacional no Brasil e Programa de Locação Social paulistano. Caderno CRH, v. 27, n. 71, p. 255-266, 2014.

GHERTNER, D. A. Rule by aesthetics: World-class city making in Delhi. Worlding cities: Asian experiments and the art of being global, p. 279-306, 2011.

MURARI, M. V. F.; BARRETTO, J. F. de A. Despejo por Falta de Pagamento em Imóveis Urbanos: Novidades Trazidas pela Lei 12.112/09. 2010.

PASTERNAK, S. et al. SL-05 MORADIA DE ALUGUEL. Anais ENANPUR, v. 15, n. 1, 2013.

RESTIFFE NETO, P.; RESTIFFE, P. S. Locação – Reforma da Lei 8.245/1991: Questões Processuais e Substanciais. 1ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2010.

ROLNIK, R. Late neoliberalism: the financialization of homeownership and housing rights. International journal of urban and regional research, v. 37, n. 3, p. 1058-1066, 2013.

_____. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. Boitempo Editorial, 2017.

SANTO AMORE, C.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. Minha casa... E a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

6.2

dimensão socioterritorial da judicialização do aluguel em São Paulo: uma aproximação a partir da Zona Norte e da Região Central

Pedro Mendonça
Débora Grama Ungaretti
Fernanda Accioly Moreira

Em 2019, realizamos um levantamento completo das sentenças de despejo em primeiro grau no banco de sentenças do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Brasil). Trata-se de uma leitura em escala inédita, dando conta de todas as sentenças digitalizadas no estado. Foram tabulados dados de 2013 a 2018, somando 280.000 sentenças de despejo e cobrança de atrasos no pagamento do aluguel, das quais 1/5 puderam ser mapeadas a partir dos endereços dos imóveis em disputa. Os dados resultantes permitem estudar as relações entre Poder Judiciário, aluguel urbano e território em diferentes escalas. Lembramos que esses dados não se referem ao mercado de aluguéis por inteiro, mas apenas ao mercado formal, que permite a judicialização dos contratos. Também não foram considerados despejos realizados por liminar sem sentença final, devido ao acesso criptografado à plataforma do TJSP.

Apresentamos neste resumo alguns dos primeiros resultados da análise feita em uma escala ampliada, e indicamos as próximas etapas de pesquisa na direção de leituras próximas ao território, pela identificação dos endereços dos processos de despejo. Uma leitura socioterritorial a partir da judicialização dos aluguéis apresenta inúmeras limitações, que nos dizem, no entanto sobre a forma como o Poder Judiciário lida com conflitos nas relações entre proprietários e inquilinos. Neste trabalho, portanto, seguindo a proposta de MILANO (2017), combinamos análises oriundas de estratégias metodológicas qualitativas e que extrapolam a narrativa judicial às leituras realizadas a partir dos dados tabulados do banco de sentenças.

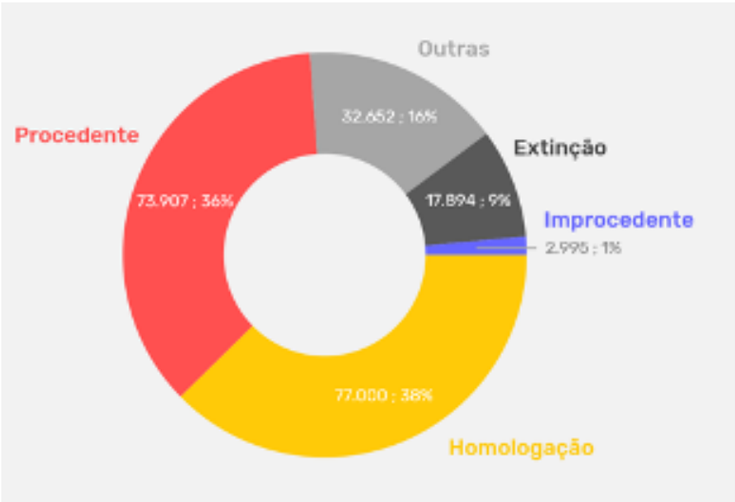


GRÁFICO 2 Distribuição do teor das sentenças em primeiro grau em processos de despejo, exceto os explicitamente não residenciais, no estado movidos de pessoa física/não identificada contra pessoa física/não identificada. **Fonte** Elaboração própria,2020.

Em um primeiro momento, analisamos os dados agregados em escala abrangente, por regiões administrativas judiciais (RAJs), com intenção de incidir na tramitação de projetos de lei para proteção dos inquilinos durante a pandemia de Covid-19. Separamos os processos a partir da natureza jurídica dos requerentes e requeridos, pelo teor da sentença, pela concessão de justiça gratuita e pelo valor citado do aluguel.

No universo de processos movidos entre pessoas físicas ou de classificação não identificada no resumo da sentença, observamos uma concentração de processos na 1ª RAJ, que corresponde em boa medida à Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Nesse recorte, a judicialização leva a uma sentença favorável ao despejo na maioria dos casos (ver gráfico 2): 36% destes processos foram julgados procedentes – ou seja, levaram à expulsão dos locatários. Outros 38% foram homologados, ou seja, as partes chegaram a um acordo: provavelmente os locatários pagaram as dívidas ou parte delas, ou saíram voluntariamente do imóvel. Podemos interpretar que o desfecho nesses casos, também foi favorável ao proprietário: o processo judicial em si, antes mesmo de uma decisão final, tem poder coercitivo impelindo a um acordo. Essa contratualização, no entanto, não necessariamente leva em conta a disparidade de poder entre

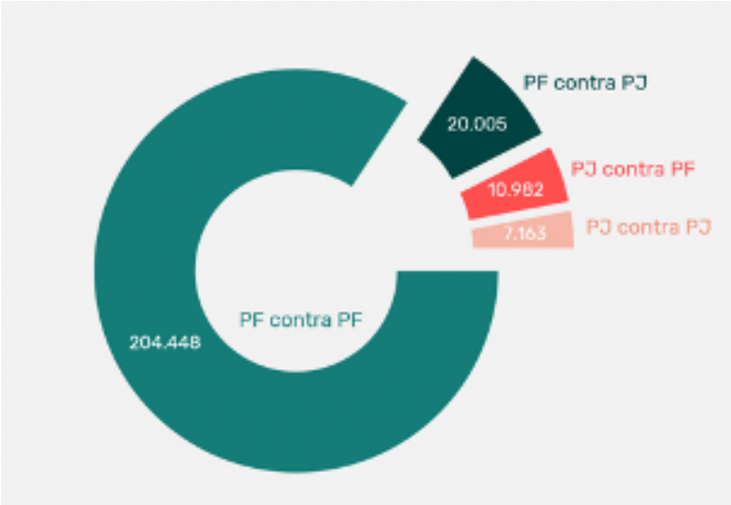


GRÁFICO 3 Distribuição dos processos de despejo no estado, por tipo das partes (PJ: Pessoas Jurídicas, PF: Pessoas Físicas/Não identificadas), excluídos processos cujo imóvel sub judice é explicitamente não residencial.
Fonte Pedro Mendonça, LabCidade, 2020.

as partes. Apenas 1% dos processos é julgado improcedente, indicando que o locatário ficou no imóvel.

No universo de todas as sentenças, observamos que a maioria dos despejos são contra pessoas físicas (ver gráfico 3). Isso indica que, apesar do amplo universo de situações contratuais de locação, as pessoas físicas são as maiores afetadas por despejos. Do outro lado, também são pessoas físicas aquelas que, em sua maioria, entram com ações de despejo.

Outra situação analisada diz respeito aos locadores que acessam a justiça gratuita. O fato de não conseguirem arcar com os custos do processo judicial aponta que, potencialmente, dependem do aluguel como principal fonte de subsistência. Essas situações são minoria, e representam, na RMSP, 5,9% dos casos (ver gráfico 4).

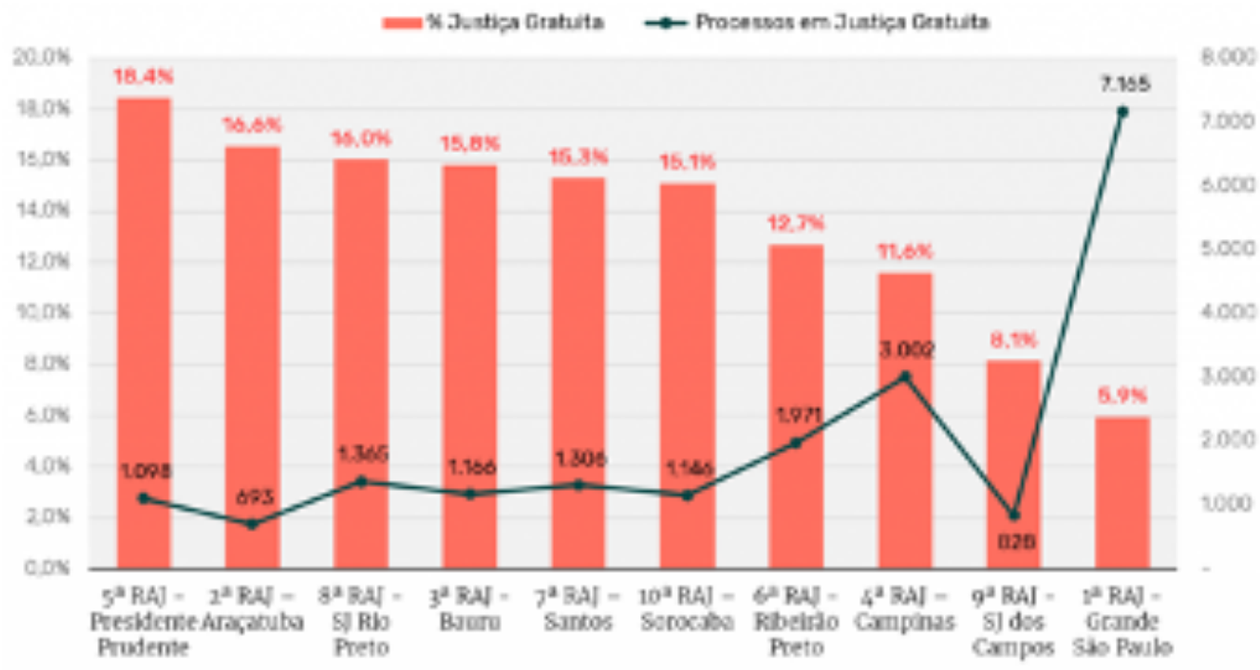


GRÁFICO 4 Distribuição dos processos de despejo em justiça gratuita, exceto movidos por pessoas jurídicas.
Fonte Elaboração própria,2020.

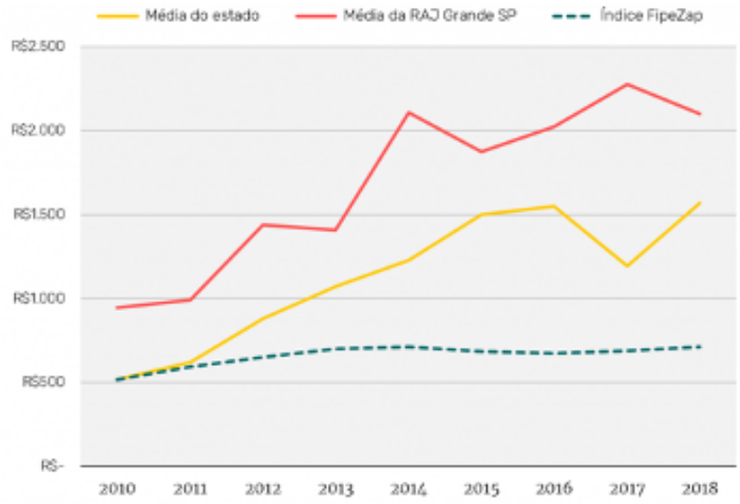


GRÁFICO 5 Média do valor do aluguel nos processos de despejo, exceto os movidos por ou contra pessoa jurídica.
Fonte Elaboração própria,2020.

Do lado dos inquilinos, o aumento dos preços do aluguel nos últimos anos causou uma pressão sobre as rendas familiares. A partir de uma amostra de cerca de 20% das sentenças judiciais de despejo cujo valor do aluguel é declarado, foi possível identificar um aumento do preço dos aluguéis acima da média do Índice FIPE-ZAP nos últimos anos, em especial na RMSP (ver gráfico 5). Isso sugere que muitos locatários absorveram os aumentos dos aluguéis nesse período acarretando em maior comprometimento da sua renda, como apontam também os resultados de 2018 da Pesquisa de Orçamento Familiar (GUERREIRO et al., 2019).

A leitura dos dados no nível das RAJs não dá conta de questões que podem ser observadas em escalas próximas do território, o que faremos em uma segunda etapa de leitura. Levaremos em conta os processos com endereço, e a divisão por foros no Município de São Paulo, ou seja, a aproximação da escala das regiões municipais. Trata-se de uma aproximação desejada e necessária. Necessária porque o foro é a base territorial sobre a qual determinado grupo de juízes e juízas exerce o seu poder jurisdicional ou competência, ou seja, é o limite territorial onde podem atuar e decidir nos processos judiciais. Como não há uma distribuição homogênea na forma como os juízes e juízas redigem suas sentenças, análises comparativas das sentenças com endereço só são possíveis dentro de um mesmo foro judicial - cuja distribuição dos processos é feita por sorteio. Desejada porque já realizávamos trabalhos de campo em territórios populares da Zona Norte e do Centro do Município de São Paulo, o que nos permitirá combinar metodologias distintas de análise. A análise aproximada permitirá lançar questões mais precisas sobre o território aos dados georreferenciados, ao mesmo tempo em que complementa as leituras obtidas em campo.

Com isso, procuramos lançar uma leitura sobre o papel do Judiciário nas dinâmicas do aluguel em áreas metropolitanas. ■

referências bibliográficas

GUERREIRO, I.; MARINO, A.; ROLNIK, R. *Custos urbanos, especialmente com moradia, comprometem renda das famílias*. São Paulo: LabCidade FAUUSP, 2019. Disponível em: ‹http://www.labcidade.fau.usp.br/custos-urbanos-especialmente-com-moradia-comprometem-renda-das-familias/›. Acesso em: 29 maio, 2020.

MILANO, G. B. *Conflitos fundiários urbanos e Poder Judiciário*. 1ª ed. Curitiba: Editora Ithala, 2017. v. 1. 280p.

6.3

a ação de despejo por falta de pagamento de aluguel na Lei 8.245/91 e a pandemia de Covid-19: uma análise empírica da tutela oferecida pelos tribunais estaduais brasileiros

Rávanny Landim

Dentre as diversas opções constantes, a Lei 8.245/91 estabelece a falta de pagamento do aluguel e demais encargos acessórios do contrato como hipótese de cabimento para a Ação de Despejo. Tal procedimento, como o nome já anuncia, serve ao locador que deseja reaver o imóvel em posse do locatário inadimplente. A lei permite ainda, no artigo 59, que seja deferida liminar para despejo em 15 dias e sem necessidade de audiência do réu, requisitando apenas caução no valor de três aluguéis.

Tal realidade agrava-se no contexto de grave crise sanitária do COVID-19, tendo em vista as demissões e reduções salariais já em curso, legitimadas pela Medida Provisória 927; a ausência de agenda que proteja os trabalhadores autônomos e informais; e a demora para a aprovação e distribuição da renda emergencial por parte do governo federal. Tais fatores, somados ao problema já existente no Brasil de grave déficit habitacional e desemprego, têm como consequência a incapacidade de pagamento do aluguel por parte das famílias, cuja escolha está, mais do que nunca, entre a comida e a casa. Ante este panorama, algumas medidas legislativas surgem para tentar minorar a situação, tal qual o artigo 10 da versão original do Projeto de Lei 1.179/20 - que fora suprimido sob o argumento de proteção dos agentes econômicos.

Na ausência de uma estratégia legislativa eficaz, fica a cargo dos tribunais lidar com os conflitos decorrentes da locação, através das decisões de seus magistrados, desembargadores e atos normativos diversos. Diante do silêncio do Conselho Nacional de Justiça[15], esta pesquisa tem como objetivo mapear quais os comportamentos dos tribunais estaduais diante de ações de despejo que tenham como causa de pedir o não pagamento do aluguel, durante a pandemia do COVID-19. Para tanto, adota-se como referencial teórico Lee Epstein, para quem a pesquisa empírica é " baseada em observação do mundo – em outras palavras, dados, o que é apenas um termo para designar fatos sobre o mundo. Esses fatos podem ser históricos ou ser o resultado de entrevistas ou pesquisas, ou os resultados de ou contemporâneos, ou baseados em legislação ou jurisprudência (...)" (2013, p.11). Desta forma, a pesquisa empírica coleta dados - números ou não – da realidade, e utiliza-os para fazer inferências.

A metodologia utilizada consiste na análise empírica do conteúdo constante dos atos normativos editados pelos tribunais em razão da pandemia, e de como tais atos – ou a ausência destes - foram utilizados na consolidação do entendimento jurisprudencial. Tal análise, que consiste em um primeiro momento no levantamento de dados referente à publicação ou não dos atos normativos, usa o método quantitativos e descritivo da realidade, para posteriormente adentrar no conteúdo de tais ato e na jurisprudência, em uma análise qualitativa acerca da adequação entre a norma editada pelos tribunais e a decisão ou, na ausência de ato normativo, entre a decisão e a sua fundamentação para deferir ou não a medida de despejo.

Tendo em vista o Decreto Legislativo nº 6 de 20 de março de 2020, responsável por instituir o estado de calamidade pública até 31 de dezembro do mesmo ano, espera-se que surjam novas

[15] Instado a se pronunciar acerca da omissão do CNJ sobre os despejos de famílias na pandemia, em ofício enviado pela Comissão de Direitos Humanos e Minorias da Câmara dos Deputados endossando pedido feito pela Procuradoria Federal dos Direitos do Cidadão, o Ministro Dias Toffoli alegou que este assunto não se trata de matéria do CNJ, cabendo ao magistrado tal julgamento. Todavia, tal argumentação não obstou a publicação da Recomendação número 63 por parte do mesmo órgão, visando proteger as pessoas jurídicas dos impactos da crise financeira do COVID-19, orientando os magistrados a proceder com cautela quando analisarem pedidos de despejos dirigidos a tais agentes (artigo 6º). https://pt.org.br/stf-divulga-orientacoes-da-cdhm-e-da-produradoria-do-cidadao-sobre-suspensao-de-despejos/ Acesso em 06 de maio de 2020.

delimitações para a pesquisa, em razão do surgimento de novas jurisprudências e atos normativos no decorrer da investigação. Entretanto, até o presente momento (02/05/2020), os resultados preliminares têm apontado para uma completa ausência de tutela por parte dos TJs destas situações, tendo sido encontrado apenas o Decreto Judiciário 172/2020-D.M, TJ-PR, cujo artigo 7º[16] oferece proteção contra o despejo, ainda que não se refira especificamente à ação em comento. Tal decreto, por outro lado, teve o condão de embasar uma decisão no primeiro grau[17], suspendendo a liminar de despejo oriunda da relação locatícia.

Entretanto, a despeito deste exemplo isolado, tais resultados preliminares revelam o caráter de classe do judiciário brasileiro, que coloca o direito à moradia e, no limite, o direito à vida e à saúde, como direitos de terceira ordem. Essa postura não é novidade, pois estruturalmente o judiciário está circunscrito na forma jurídica, típica do Capitalismo, para a qual o sujeito de direito é categoria fundante: quando um juiz concede um despejo por não pagamento de aluguel, está apenas aplicando os pressupostos derivados da forma jurídica, quais sejam, a propriedade, a segurança e o contrato. As consequências, por outro lado, são nefastas, especialmente no contexto de pandemia mundial, no qual o recolhimento domiciliar ainda é a melhor alternativa para manter-se vivo. ■

referências bibliográficas

Epstein, Lee. *Pesquisa empírica em direito [livro eletrônico]: as regras de inferência*. In: EPSTEINS, L. KING, G. São Paulo: Direito GV, 2013. -- (Coleção acadêmica livre) 7 Mb; PDF Título original: The rules of inference. - Vários tradutores.

MASCARO, Alysson Leandro. *Estado e forma política*. São Paulo: Boitempo, 2013

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentado*. 8ª Ed., São Paulo: Atlas, 2006.

[16] Durante o período indicado no caput do art. 1 deste Decreto, ficam suspensos: (...) IV - O cumprimento de ordens de reintegração de posse por invasões coletivas ocorridas anteriormente à expedição deste Decreto.

[17] Autos do Processo número 0002246-50.2020.8.16.0194, TJ-PR.

6.4

morar seguro: remoções forçadas e insegurança da posse na cidade do Rio de Janeiro

Luciana Ximenes

A reflexão apresentada neste resumo concentra-se sobre as políticas locais de auxílio financeiro aos custos com aluguel que vêm sendo sistematicamente acionadas em processos de remoções forçadas. Ao longo da última década, grandes cidades brasileiras passaram por profundas transformações em seus ambientes construídos e instituíram tais políticas abrangendo milhares de famílias removidas e colocadas à espera de reassentamento. Mobilizando reflexões sobre remoções forçadas, especialmente de Rolnik (2015) e Sassen (2016), busco discutir sobre tais políticas no contexto da cidade do Rio de Janeiro, com foco nas suas implicações sobre a condição de insegurança da posse e o estado de transitoriedade permanente da população pobre urbana.

Inseridas em uma crise global de insegurança da posse (ROLNIK, 2015), as populações pobres das grandes cidades brasileiras passaram pelo acirramento da disputa pela permanência em seus locais de moradia. Como colocado por Sassen (2016), os processos de expulsões ganharam novas proporções desde as significativas mudanças que marcaram a econômica capitalista desde a década de 1980, levando a profusão de casos de expulsões produzidas por dinâmicas sistêmicas profundas. Imersa neste cenário, a cidade do Rio de Janeiro destacou-se, tendo vivido um intenso "ciclo olímpico" no qual um grande volume de investimentos foi mobilizado para a sua produção e transformação.

A condição de insegurança da posse é agravada pela valorização do preço da terra, tendo o Rio de Janeiro passado por um "boom imobiliário" (PINHO, 2016), e pela atuação das agências multilaterais de desenvolvimento na busca pela superação de obstáculos à circulação global do capital imobiliário por meio da regularização fundiária embasada no estatuto da propriedade privada (ACSELRAD, 2010; FERNANDES, 2003). Como apontado por Rolnik, a construção da hegemonia da propriedade privada individual registrada, em detrimento da diversidade de formas da posse da moradia, tem protagonismo na origem dos processos massivos de despossessão (2015).

Destaca-se o conjunto de políticas voltadas para o desenvolvimento urbano que ganharam centralidade na agenda governamental do ciclo lulistas, com significativo volume de recursos subsidiados para políticas urbanas e habitacionais, entretanto agindo contraditoriamente como promotoras e viabilizadoras de grandes remoções forçadas (SANTO AMORE et al, 2015). Apesar dos significativos avanços na apropriação dos pobres urbanos sobre o crescimento econômico neste ciclo, passamos pelo aprofundamento das desigualdades sociais e econômicas que agravaram a condição de vida da enorme população expulsa de seus locais de moradia (MORADO NASCIMENTO, 2019).

Neste contexto, a concessão de auxílio financeiro às famílias removidas para custeio de gastos com aluguel tornou-se uma prática comum, com o pagamento realizado pelos governos locais, tendo como marco de início a perda da moradia e tendo o ingresso em um novo imóvel como marco projetado para a sua suspensão. Ainda que exista grande diversidade nos arranjos, as políticas alinham-se ao apresentarem o objetivo de atender a famílias de baixa renda de forma emergencial e transitória. No Rio de Janeiro, essa prática já havia sido empregada pela Prefeitura da capital no Programa Favela-Bairro e manteve-se presente desde então por meio de Decretos. Somente em 2010 os auxílios passaram a compor uma política pública estadual com a criação do Programa Morar Seguro – no contexto dos fortes temporais que atingiram gravemente a população em maior vulnerabilidade socioambiental (CARDOSO, LUFT, XIMENES). Em 2012 o Programa chegou a ter mais de 16 mil beneficiários mensais (equivalendo ao desembolso anual de R$77 milhões), número que vem reduzindo ao longo dos anos, chegando a 2018 com quase de 8 mil beneficiários.

Os dados públicos disponíveis demonstram as articulações entre urbanização de favelas e o Programa Morar Seguro, apesar de, na esfera institucional, existirem poucos diálogos. Nas obras do PAC-Favelas em um conjunto significativo de favelas da cidade do Rio de Janeiro, apesar do investimento público vultuoso, o número de unidades habitacionais produzidas limitou-se a aproximadamente metade do número de famílias removidas (superior a 10 mil) (CARDOSO et al, 2018). Isto levou ao cadastramento de milhares de famílias no Programa Morar Seguro, submetidas a uma espera duradoura e permanente. As famílias da Ocupação CCPL, na favela de Manguinhos, ilustram bem esta condição. Das 1.283 famílias removidas para a construção de um conjunto habitacional, cerca de 400 famílias não foram atendidas e permanecem a mais de uma década como beneficiárias do Programa (XIMENES, 2018).

No cenário atual de estagnação de políticas públicas habitacionais, a perspectiva da oferta de novas moradias parece ainda mais distante. Por outro lado, as políticas de remoção e ameaça da posse seguem em curso. Na cidade do Rio de Janeiro, 8.540 famílias possuem acompanhamento da Defensoria Pública do Estado por terem sua moradia ameaçada por conflitos fundiários coletivos que chegaram à esfera judicial, em grande parte promovidos pelo próprio poder público (RIBEIRO, XIMENES, SANTOS JUNIOR, 2019).

Neste sentido, as políticas locais de auxílio financeiro ao custeio de aluguel têm sido definidoras das formas e condições de moradia de uma parcela significativa da população que, oriunda de processos de remoção forçadas, têm o pagamento deste auxílio colocado como alternativa para sua reinserção na cidade por meio de contratos particulares de aluguel. Não havendo, pelo Estado, qualquer controle ou gestão sobre o estoque de imóveis disponíveis para a locação, estas famílias são expostas às práticas excludentes do mercado imobiliário. Cabe considerar ainda a possível inserção de grande parte dessas famílias em territórios "às margens" (TELLES, 2010), constantemente suscetíveis a ações de discricionariedade e arbitragem sobre a posse da terra, provocando novos deslocamentos forçados e levando a condições ainda mais precárias.

Retomando o argumento de Rolnik (2015) sobre a crise da insegurança da posse que têm levado a remoções forçadas a nível global, mostra-se rica a análise destas políticas como partes deste quadro. Ao inserir milhares de famílias em uma condição de moradia temporária por meio de locação de imóveis privados, estas políticas locais parecem dar força às engrenagens que legitimam as expulsões. Elas fortalecem a construção da hegemonia da propriedade privada ao ampliar as possibilidades de renda e lucro com a compulsória locação de imóveis e se constituir como mais um dos braços viabilizadores de remoções de áreas classificadas como "ilegais", sendo sistematicamente apresentada como alternativa legítima à questão habitacional. ■

referências bibliográficas

ACSELRAD, H. *Mapeamentos, identidades e territórios*. In: ACSELRAD, H (Org.). Cartografia social e dinâmicas territoriais: marcos para o debate. Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, 2010.

CARDOSO, A. L.; LUFT, R., XIMENES, L. A. *Dicionário de Favelas Marielle Franco* – Aluguel Social. Rio de Janeiro: Fundação Oswaldo Cruz, 2019 (Verbete).

CARDOSO, A. L.; XIMENES, L. ; PATRICIO, N. A. ; JAENISCH, S. T. . *O PAC nas favelas do Rio de Janeiro*: Caracterização das intervenções e arranjos institucionais. In: CARDOSO, A. L.; DENALDI, R.. (Org.). Urbanização de favelas no Brasil: um balanço preliminar do PAC. 1ed.Rio de Janeiro: Letra Capital, 2018, v. 1, p. 107-138.

FERNANDES, E. *Perspectivas para a renovação das políticas de legalização de favelas brasil*. In A Cidade da Informalidade. Rio de Janeiro: Livraria Sette Letras, 2003.

MORADO NASCIMENTO, D. *Moradia: é possível pensar em alternativas?* Revista E-metropolis, nº 37, ano 10, junho de 2019.

PINHO, T. A. do. *O capital financeiro imobiliário no Brasil*: O caso da Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha. Dissertação de Mestrado - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da UFRJ. Rio de Janeiro, 2016.

RIBEIRO, B., XIMENES, L., SANTOS JUNIOR, O. *Panorama dos conflitos fundiários urbanos no Rio de Janeiro*. In: FNRU - Fórum Nacional de Reforma Urbana - GT Conflitos. Panorama dos Conflitos Fundiários Urbanos no Brasil. 2019. Disponível em: http://forumreformaurbana.org.br/forum-nacional-de-reforma-urbana-lanca-relatorio-2018-do-panorama-dos-conflitos-fundiarios-urbanos-no-brasil/. Acesso em 09 mai. 2020.

ROLNIK, R. *Guerra dos Lugares*: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. Boitempo, 2015, São Paulo.

SANTO AMORE, C.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Org.). *Minha casa... e a cidade?* Avaliação do Programa Minha, Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SASSEN, S. *Expulsões*: brutalidade e complexidade na economia global. Trad. Angélica Freitas. - Ia ed. - Rio de Janeiro/ São Paulo: Paz e Terra, 2016.

TELLES, V. da S. *As cidades na fronteira do legal e do ilegal*. Argumentum Ed.: Belo Horizonte, 2010.

XIMENES, L. A. *A terra que surgiu*: os conflitos na transformação dos vazios urbanos. O caso do Parque Madureira. Dissertação de Mestrado - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional. Rio de Janeiro, 2018.

mesa 7

agentes financeiros, estado e mercados de locação residencial

7.1

aluguel social como resposta ao problema habitacional? ilusões urbanísticas e novas estratégias de acumulação imobiliária-patrimonial

Beatriz Rufino
Lucas Meirelles Toledo Ramos Batista

Nesse artigo procuramos discutir a retomada das propostas em torno do aluguel social no contexto brasileiro, analisando particularmente o avanço dos debates na metrópole de São Paulo e sua articulação com a emergência de novas estratégias de acumulação imobiliário-financeira.

O aluguel social é reconhecido como importante política pública que assegura o acesso à moradia por meio de aluguéis subsidiados para uma determinada população. Largamente difundida no contexto europeu do pós-guerra, "a provisão pública de habitação constituiu-se em um dos pilares da construção de uma política de bem-estar social na Europa" (ROLNIK, 2017, p. 35), sendo compreendida como importante processo de "desmercantilização da habitação" (ARANTES; FIX, 2009). Retirada do domínio de controle do estado, os promotores dessas políticas se viram crescentemente dependentes do capital financeiro para dar continuidade a sua existência (AALBERS, 2017). Analisando a retomada do aluguel no contexto pós-crise de 2008, Fields (2018) reconhece a constituição de uma nova classe de ativos sob o domínio de proprietários coorporativos, selando o aluguel a população mais pobre como importante negócio financeiro, avançando em alguns casos.

"A política habitacional no Brasil nunca privilegiou a locação como possibilidade" (BALTRUSIS; MOURAD, 2014b, 231), mas houveram experiências pontuais que atuaram com essa lógica. Em São Paulo, o primeiro Programa de Locação Social (PLS) criado em 2002 foi implementado de forma tímida não alcançando as dimensões originalmente propostas. A retomada do programa é anunciada em 2012, através do plano de governo e retorno de uma gestão progressista, mas essa só se efetiva quatro anos depois com o massivo aporte de investimentos tentando sustentar as bases do projeto anterior, junto a debates acerca de novos desenhos para a política.

Abre-se nesse horizonte um campo amplo de "ilusões urbanísticas" (LEFEBVRE, 2008), que tendem a idealizar tais políticas, com adesão de políticos e urbanistas progressistas, pela a capacidade da locação social ocupar os imóveis vazios (MERCÊS, et al. 2014; BALTRUSIS; MOURAD, 2014a;), preservar o patrimônio histórico (MERCÊS, et al. 2014) e garantir a permanência do público alvo em locais valorizados (BALTRUSIS; MOURAD, 2014a). O ideal da locação social emerge assim como problema ao se furtar da discussão sobre as novas estratégias imobiliárias e interesses financeiros envolvidos no debate sobre a proposição de substanciais mudanças para a viabilização dessas políticas.

Em 2016, são apresentadas duas propostas, o Projeto de Lei 258/2016 e o Programa Locação Acessível Residencial (LAR) proposto pelo Sindicato das Empresas de Habitação (SECOVI), ambas sustentadas na expansão do uso do instrumento das Parcerias público-privadas (PPPs). Embora apresentem características específicas, ambas flexibilizam o público alvo, ampliando o limite da renda *per capta* para até dez salários mínimos (sendo hoje até três). A partir de incentivos e concessões urbanísticas e tributárias advindas de investimentos públicos, a oferta de unidades é feita por um curto período de tempo (5 a 35 anos) podendo ser arrendadas após esse período, similares a um modelo de "leasing", aproximando-se assim do programa "Right to Buy", que na Inglaterra de Margareth Tachear ajudou a acelerar a dissolução do enorme parque público habitacional do país.

O acompanhamento do debate em torno dessas políticas de aluguel social propostas pelos setores privados hegemônicos mostra que as mesmas ganham amplo espaço nas discussões de questões habitacionais, se colocando como solução praticamente consensual, obscurecendo-se assim as contradições e os interesses particulares que as mesmas representam. Desenvolvidas com base em sofisticados cálculos econômicos, essas políticas trazem em sua concepção uma importante aproximação com o capi-

tal financeiro, sustentada pela garantia de Taxas Internas de Retorno (TIR) competitivas, que acabam por determinar as características das unidades, de seu tempo de uso e o perfil dos usuários. Concretizadas como investimento interessante distanciam-se de seus objetivos de inclusão social. A compreensão ampliada dessas políticas e dos interesses que as sustentam passam pela análise das transformações estruturais no setor imobiliário na última década, incluindo sua crescente articulação com o capital financeiro, e pela análise de conjuntura de crise econômica do setor, que acelerou a consolidação de uma indústria de propriedades para o setor residencial. Os fortes aumentos de preços das unidades constatados principalmente a partir de 2008, ao mesmo tempo que asseguraram importante rentabilidade das empresas imobiliárias, pelo menos até 2014, tornaram crescente a dependência do crédito imobiliário por períodos mais longos e dos subsídios. A crise fiscal e os cortes severos nos subsídios que sustentaram o maior programa habitacional do país, ao mesmo tempo que determinaram grande perda de lucratividade às grandes empresas imobiliárias, impulsionaram o amadurecimento de novos negócios relacionados ao aluguel. Os exemplos mais fartos desses interesses são encontrados em produtos direcionados às classes médias com exploração de nichos específicos. A extensão desses interesses às classes mais populares, embaladas como política social, é assegurada pela importante redução de riscos lastreada pela participação do Estado, e se consolida nos formatos de PPPs como propostos em São Paulo.

A hipótese que sustenta o desenvolvimento dessa proposta é que a crescente disseminação e legitimação das políticas de aluguel social como importante alternativa a questão habitacional no Brasil obscurece interesses significativos na consolidação de um novo negócio. Esse negócio se estabelece como alternativa ao esgotamento de uma política habitacional baseada exclusivamente na propriedade privada, lançando potencialidades para novos campos de acumulação, viabilizados pelas contínuas mudanças ocorridas nos marcos regulatórios da propriedade, pelo aprimoramento de instrumentos financeiros, e pela atuação regulatória do Estado que assegura menores riscos a estes negócios.

O artigo estrutura-se em três partes. Iniciamos recuperando a construção histórica da política de aluguel social ao mesmo tempo que problematizamos a sua desconstrução, a partir de importante diálogo com a bibliografia internacional. Na segunda, discutimos os esforços de implementação dessas políticas no contexto brasileiro, privilegiando o olhar sobre o debate da cidade de São Paulo, intensificado a partir de 2016 com o avanço das propostas vindas dos setores privados. Por fim, debatemos os interesses relacionados a consolidação da habitação social como negócio, analisando de maneira breve a reestruturação do setor imobiliário e discutindo com maior profundidade a consolidação de uma indústria de propriedades residenciais. ■

referências bibliográficas

AALBERS, M. B. The Variegated Financialization of Housing. International Journal of Urban and Regional Research, v. 41, n.4, p.542-554, 2017.

ARANTES, Pedro Fiori; FIX, Mariana. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. Caros amigos, 2009.

BALTRUSIS, N; MOURAD, L. N. Política habitacional e locação social em Salvador. Caderno CRH, v. 27, n.71, p. 267-284, 2014a.

_____. Política Habitacional, regulação do solo e aluguel social no Brasil. Caderno CRH, v. 27, n.71, p. 231-233, 2014b.

FIELDS, D. Constructing a New Asset Class: Propety-led Financial Accumulation after the Crisis. Economic Geography, v.94, n.2, p.118-140, 2018

LEFEBVRE, H. A Revolução Urbana. Tradução Sérgio Martins. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.

MERCÊS, S. S. S.; TOURINHO, H. L. Z.; LOBO, M. A. A. Locação social no centro histórico de Belém: investigação introdutória. Caderno CRH, v. 27, n.71, p. 299-311, 2014.

ROLNIK, R.. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. Boitempo Editorial, 2017.

7.2

uma análise empírica das decisões judiciais em torno do Airbnb: entre a locação e o hotel

Bianca Margarita Damin Tavolari
Vitor Nisida
Henrique Wang

Uma pesquisa empírica exploratória inicial na segunda instância do Tribunal de Justiça de São Paulo mostrou que são os conflitos entre proprietários e condomínios que vem chegando ao judiciário (Tavolari, Nisida, 2020). São discussões sobre locação. Mas não se trata de discutir a tendência de retirada de unidades de longo prazo do mercado de aluguel e, portanto, do aumento do déficit habitacional em centralidades urbanas, como vem apontando parte da literatura (Coles, Egesdal, Ellen, Li, Sundararajan, 2018; Jefferson-Jones, 2015). Trata-se antes de ações de proprietários contra condomínios que decidiram proibir o aluguel por temporada no interior dos edifícios. Este é um ponto cego na literatura que vem discutindo a regulação jurídica do Airbnb. Isso porque, na maioria das vezes, o Airbnb é contrastado com a rede hoteleira, em que conflitos tributários (Viswanathan, 2018; Kaplan & Nader, 2016) e concorrenciais (Dunne, 2018) ganham centralidade. Do ponto de vista de quem discute locação por meio da plataforma, é também uma dimensão pública que ganha destaque, a partir de leis de zoneamento e do mercado de aluguel (Tavolari, 2017). No entanto, as controvérsias que chegam ao judiciário são de caráter privado.

Por mais que a discussão gire em torno de um conflito privado entre proprietários e condomínios, o judiciário tem tratado da própria natureza jurídica das transações intermediadas pela plataforma: seriam apenas mais uma modalidade de locação de curto prazo, abarcando um dos feixes dos direitos conexos aos de propriedade, ou estaríamos diante de uma atividade profissional análoga à de locação?

Após esta primeira pesquisa exploratória, com amostragem de 33 decisões judiciais entre julho de 2017 e setembro de 2019, pretendemos ampliar a análise e refinar as técnicas de pesquisa empírica. Para além dos repositórios de jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, vamos trabalhar com a base de diários oficiais que permite ter acesso aos conflitos de ações na primeira instância. Por meio de expressões regulares, vamos filtrar os processos de interesse, constituindo um banco de decisões judiciais sobre Airbnb.

A partir das decisões, também é possível extrair as partes. Os nomes dos condomínios permitem acessar os endereços e fazer uma leitura espacial destes conflitos. Nossa pesquisa inicial (Tavolari, Nisida, 2020) mostrou que há diferentes embates entre a transação de unidades residenciais via Airbnb e o zoneamento da cidade de São Paulo, com unidades localizadas nos eixos de estruturação urbana e em áreas gravadas como ZEIS, por exemplo.

A proposta pretende contribuir para análises contemporâneas sobre aluguel ao analisar as controvérsias jurídicas em torno da maior plataforma de compartilhamento de moradia. ■

referências bibliográficas

Coles, P., Egesdal, M., Ellen, I. G., Li, X., Sundararajan, A. (2018). Airbnb Usage across New York City Neighborhoods. Geographic Patterns and Regulatory Implications. In: Davidson, N. M., Fink, M., Infranca, J. J. (eds.). *The Cambridge Handbook of the law of the sharing economy*. Cambridge University Press.

Dunne, N. (2018). Competition Law (and its limits) in the sharing economy. In: Davidson, N. M., Fink, M., Infranca, J. J. (eds.). *The Cambridge Handbook of the law of the sharing economy*. Cambridge University Press.

Jefferson-Jones, J. (2015). Airbnb and the Housing Segment of the Modern Sharing Economy: Are Short-Term Rental Restrictions an Unconstitutional Taking. 42 *Hastings Const. L.Q.* 557.

Kaplan, R. A., Nader, M. L. (2016). Airbnb: A Case Study in Occupancy Regulation and Taxation. *Chicago Law Review*, 103.

Tavolari, B. (2017). AirBnB e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito. In: Zanatta, R., Paula, P. de, Kira, B. (orgs.). *Economias do compartilhamento e o direito*. Curitiba: Juruá.

Tavolari, B., Nisida, V. (2020). Entre o hotel e a locação: análise jurídica e territorial das decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo sobre o Airbnb. *Internet & Sociedade*, no prelo.

Viswanathan, M. (2018). Tax Compliance and the Sharing Economy. In: Davidson, N. M., Fink, M., Infranca, J. J. (eds.). *The Cambridge Handbook of the law of the sharing economy*. Cambridge University Press.

7·3

modelos em construção: negócios de impacto, “capital paciente” e locação habitacional em São Paulo

João de Araújo Chiavone
Paula Freire Santoro

Vários autores brasileiros têm discutido o tema da locação social como uma forma alternativa de política habitacional para atender as necessidades habitacionais da população mais vulnerável, de maneira complementar à modalidade dominante de aquisição da moradia via financiamento habitacional, seja de promoção privada ou pública (Balbim, 2015; D'Ottaviano, 2014; Kohara et al., 2015; Moreira, 2014; Pasternak & D'Ottaviano, 2014; Silva & Sigolo, 2007; etc.). O debate também acontece na América Latina, provocado por estudos do Banco Interamericano de Desenvolvimento que estudaram a viabilidade de expansão destes programas na região (Blanco & Cibils, 2014; Jaramillo & Ibañez, 2002; Reese et al., 2012; etc.).

Muita literatura foi produzida acerca do programa de Locação Social paulistano oficializado em 2002 (Patitucci, 2017; Gatti, 2015; Kohara et al., 2014; Silva, 2007; etc.). Algumas experiências foram testadas: os três primeiros empreendimentos foram o Parque do Gato (486 unidades) e Olarias (137 unidades), entregues em 2004, e Vila dos Idosos (145 unidades), entregue em 2007. Outros dois edifícios foram viabilizados em 2009: Asdrúbal do Nascimento (40 unidades) e Senador Feijó (45 unidades). Em 2014, o Palacete dos Artistas (50 unidades) foi incorporado ao programa e, em 2019, o primeiro empreendimento de locação social destinado à população em situação de rua, o Asdrúbal do Nascimento II (34 unidades), conformando o atual estoque de sete edifícios e 937 unidades na cidade.

O contexto de crise política econômica no Brasil e o aceno do corte de recursos federais para habitação, lançando incertezas em relação à continuidade do Programa Minha Casa Minha Vida, a partir de 2015, abriram frente para propostas de locação social de mercado, colocadas em pauta por diferentes agentes públicos e privado, nas esferas federal, estadual e municipal.

Um ponta-pé em São Paulo foi o Plano de Habitação de 2016, que propunha um programa de locação social diversificado, com vistas a ampliar a escala da política – consideradas, poucas, pontuais e desafiadoras em termos de gestão (Patitucci, 2017) –, prevendo estratégias em termos de destinação de imóveis, subsídios e critérios de demanda para diferentes públicos que compõem o quadro de necessidades habitacionais.

Posteriormente surgiram propostas que, diferentemente do programa vigente de locação social público, aconteceriam sobre novas unidades produzidas pelo mercado imobiliário (construtoras, incorporadoras, proprietários de terra, entre outros) e contariam com estímulos públicos em contrapartidas urbanísticas, subsídios e descontos ou isenções fiscais. Uma das propostas, inclusive, propunha que o governo federal pudesse ofertar empréstimos para compra de terrenos com juros mais baixos ou até mesmo zero e a criação de nova linha de financiamento com FGTS para empréstimo à construção e para securitização de recebíveis do aluguel com juros de 6% a.a. Foram propostas em 2016: o Projeto de Lei no 619/2016 (Plano Municipal de Habitação), de autoria do Executivo Municipal de São Paulo; o LAR (Locação Acessível Residencial), proposto pelo Secovi-SP, de abrangência nacional (Chiavone e Santoro, 2018; SECOVI, 2016); e o Projeto de Lei no 258/2016 (Programa de Locação Social Incentivada), de autoria do vereador José Police Neto (PSD/SP).

Procurando compreender as novidades destes modelos propostos com participação do mercado, notou-se que, além destes estímulos, as propostas aproximam a política do mercado de capitais financeiros, uma vez que os projetos poderiam ser modelados no formato de operações estruturadas permitindo a atração de novos investimentos e uma alocação mais eficiente de recursos (São Paulo, 2016b, art. 35), bem como a possibilidade do Fundo Garantidor de Locação Social securitizar seus recebíveis (idem, art. 42).

Em outra direção, empresas, não necessariamente esperando a construção de políticas

públicas habitacionais para aluguel, estão desenhando modelos de locação para seus imóveis. Uma construtora paulistana, em um projeto em fase de concepção, está desenhando um modelo de captação de recursos através da transformação da locação em certificado de recebíveis imobiliários (CRI) para ofertar no mercado locação a preços acessíveis para famílias de rendas baixa e média. Outro caso é o da empresa Alpop Aluguel Popular, uma imobiliária que viabiliza o acesso e administra locações a preço popular nas regiões metropolitanas do Brasil, cujo recurso da operacionalização advém de um fundo de investimento privado. A hipótese é de que necessitem de um grupo de investidores dispostos a assumir alto risco e com interesse em gerar retornos sociais, conhecido como "capital paciente" (Warner, 2013, pp. 304-305).

Este artigo pretende apresentar um panorama das propostas em curso, diferenciando as que esperam contrapartidas públicas das que independem (ao menos na sua estruturação) destas. E analisar com maior profundidade, um caso de cada grupo, para compreender como os instrumentos e fundos têm sido concebidos e estruturados como estratégia para alavancar recursos no mercado financeiro, utilizando dívida ou recebíveis como garantia, para viabilizar empreendimentos vinculadas à oferta de moradia de aluguel para a população de renda baixa e média em São Paulo.

Esta investigação faz parte de uma pesquisa mais ampla, que têm analisado outros casos de negócios de impacto social, que fazem parte de um grupo de soluções habitacionais ofertadas pelo mercado com objetivo de incorporar famílias de baixa renda (cujas economias circulam informalmente - população *un-banked*) no mercado formal (Chiavone e Santoro, 2020). A hipótese aqui é que além do capital paciente, as condições de operação deste mercado ocorrem a partir do endividamento das famílias, situação que estaria intrinsecamente relacionada ao conceito do "neoliberalismo desde abajo", da "cidadania por consumo" e da "financeirização dos direitos sociais" (Gago, 2020).

Os desenhos em curso mostram que lacunas não atendidas pelas políticas habitacionais poderiam ser financiadas por títulos de impacto social, enxergando a habitação como uma "oportunidade" de investimento no recente mercado de negócios de impacto no Brasil. Este modelo parece ser uma novíssima fronteira de expansão do capital financeirizado no urbano, a partir de sua diversificação em busca de novos mercados (como o dos pobres urbanos excluídos do sistema bancário tradicional) e da criação de novos produtos financeiros nos moldes do "capitalismo consciente", garantindo que grandes investidores possam agregar títulos de governança social a seus portfólios de investimento. ■

referências bibliográficas

BALBIM, R. *Serviço de moradia social ou locação social: Alternativas à política habitacional*. Texto para Discussão, Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), 2015.

BLANCO, A. G.; CIBILS, V. F.; MUÑOZ, A. F. *Se busca vivienda en alquiler. Opciones de política en América Latina y el Caribe*. Banco Interamericano de Desarrollo (BID), 2014.

CHIAVONE, J. A.; SANTORO, P. F. Propostas de políticas habitacionais de locação de mercado em São Paulo: o desafio de atender a quem precisa. *Enanparq 2018*, Salvador, 2018.

_____. Negócios de impacto e habitação social: uma nova fronteira para o capital financeirizado? *Cadernos Metrópole*. Set./dez. 2020.

D'OTTAVIANO, C. Política habitacional no Brasil e Programa de Locação Social Paulistano. *Caderno CRH*, v. 27, n. 71, 2014.

GAGO, V. A razão neoliberal: economias barrocas e pragmática popular. São Paulo: Editora Elefante, 2018.

GATTI, S. F. *Entre a permanência e o deslocamento. ZEIS 3 como instrumento para a manutenção da população de baixa renda em áreas centrais. O caso da ZEIS 3 C 016 (Sé) inserida no perímetro do Projeto Nova Luz*. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2014.

JARAMILLO S. Y IBÁÑEZ, M. 2002. *Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia*. Documento de Trabajo. Universidad de los Andes, Bogotá. Disponível em: ‹h ttp://economia.uniandes.edu.co/var/rw/archivos/cede/documentos/D2002–14.pdf›, acesso 06/06/2017.

KOHARA, L.. Pela retomada dos programas de locação social. ObservaSP, 22 abril 2015. Disponível em ‹ https://observasp.wordpress.com/2015/04/22/pela-retomada-dos-programas-d

e-locacao-social/›, acesso 21/07/2017.

KOHARA, L.; COMARU, F.; FERRO, M. C. Locação social como alternativa ao problema da habitação popular na região central de São Paulo. Espacio y poder en las políticas de desarrollo del siglo XXI. Ciudad autónoma de Buenos Aires: Ariel Oscar García, 2014, p. 264-294.

_____. Pela retomada dos programas de locação social. ObservaSP, 22 abril 2015. Disponível em ‹https://observasp.wordpress.com/2015/04/22/pela-retomada-dos-programas-de-locacao-social/›, acesso 21/07/2017.

LEITE JR., H. de F.; ELSINGA, M.; HOEKSTRA, J. LAR: *a new affordable housing rental system for Brazil*. São Paulo: ESPM, Mackenzie e Delft University of Technology, agosto 2016.

MOREIRA, T. A. Política habitacional e locação social em Curitiba. *Caderno CRH*, v. 27, n. 71, 2014.

PASTERNAK, S. ; D'OTTAVIANO, C. El alquiler de vivienda en Brasil: limitaciones y perspectivas. In: Andrés G. Blanco; Vicente Fretes Cibils; Andrés F. Muñoz. (Org.). *Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido*. Washington: BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento, 2014, pp. 133-164.

PATITUCCI, G. P. *A locação como política habitacional no Brasil: desafios e possibilidades a partir da experiência paulistana*. Trabalho final de graduação. São Paulo: FAUUSP, 2017.

REESE, E. et al. *El mercado de alquiler de vivienda en la Argentina*. Banco Interamericano de Desarrollo, Washington DC, 2012.

SÃO PAULO. PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Resolução CFMH n°23, de 12 de junho de 2002. Aprova o Programa de Locação Social no Município de São Paulo. São Paulo: CFMH, 2002.

_____. PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO. Plano Municipal de Habitação de São Paulo. Caderno para discussão. São Paulo: PMSP/SMH, 2016a. Disponível em: ‹http://www.habitasampa.inf.br/files/CadernoPMH.pdf›;. Acesso em: out. 2017.

_____. CÂMARA MUNICIPAL DOS VEREADORES. Projeto de Lei nº 258/16. São Paulo, 2016b.

_____. CÂMARA MUNICIPAL DOS VEREADORES. Audiência Pública sobre o Projeto de Lei nº 258/16, realizada em 30/10/2017.

SILVA, H. M. B. *Locação social: uma forma de atendimento à população de baixa renda em São Paulo?* São Paulo: Diagonal, 2007. (mimeo).

SILVA, H. M. B.; SIGOLO, L. M.. *Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo*. São Paulo: Lincoln Institute of Land Policy, 2007.

WARNER, M. E. (2013) Private finance for public goods: social impact bonds. *Journal of economic policy reform,* v. 16, n. 4, pp. 303-319.

7.4

do senhorio corporativo ao território popular: o aluguel entre a política pública, a informalidade e as finanças

Isadora de Andrade Guerreiro
Raquel Rolnik

O aluguel como forma de acesso à moradia tem crescido em todo o mundo após a crise global de 2008, seja através das transformações em curso nos mercados residenciais privados ou da emergência e disseminação de uma nova geração de políticas públicas voltadas a promover moradia social de aluguel (ROLNIK, 2019). Nos mercados privados, assistimos ao surgimento de senhorios corporativos (FIELDS, 2018) e também a oferta das moradias por meio de novos modelos de gestão ligados à "economia compartilhada", que articulam capitais financeiros a plataformas digitais (FIELDS, 2019), prometendo democratização do acesso aos mercados residenciais e formação de comunidades baseadas na predominância do uso sobre a propriedade (TAVOLARI, 2019). Estas novas formas articulam as corporações e o capital financeiro ao auto-empresariamento, forma social que também é crescentemente mobilizada neste processo.

No Brasil emergiram novas empresas (como a Vitacon em São Paulo) que têm apostado neste modelo, construindo edifícios totalmente vinculados à locação residencial em regime de propriedade Multifamily – no qual não se forma um condomínio, sendo o dono de todo o empreendimento uma única figura jurídica, corporativa, facilitando sua conversão em ativo mobiliário. Ou ainda são lançados edifícios inteiramente voltados para locação de unidades residenciais por meio da plataforma internacional Airbnb. Tais novas formas de investimento apostam em localizações centrais, unidades mínimas e edifícios inteligentes com serviços compartilhados, que também são alugados aos moradores gerando uma renda complementar para os investidores.

Novas formas sociais e modelos de gestão também estão presentes nos territórios populares seja no campo do trabalho – com a chamada "uberização" (ABÍLIO, 2017) –, ou na expansão de um mercado imobiliário popular de aluguel (ABRAMO, 2009). Neste, estão presentes desde imobiliárias que propõem facilitar a relação locador-locatário através de plataformas digitais, formalizando, por este meio, a relação de locação, até redes locais de agentes que controlam o território, assim como as possibilidades de extração de renda do lugar. Tais formas se baseiam na centralização de capitais dispersos na economia popular que, investidos em mercados residenciais de aluguel, extraem rendas ao mesmo tempo em que as relações de trabalho e as condições de moradia se tornam mais precárias. A relação não é apenas formal: elas se retroalimentam na medida em que a dinâmica do aluguel aciona uma instabilidade no cotidiano de reprodução da vida que enseja formas de submissão a regimes de trabalho flexíveis e de alta competitividade, modulados pelo auto-empresariamento.

Os mercados populares de aluguel são constantemente alimentados por processos de remoção de assentamentos constituídos sob regimes de posse, mas também se expandem nestes mesmos assentamentos. Tal fenômeno, expresso concretamente pelo aumento do processo de verticalização nesses territórios (PASTERNAK e D'OTTAVIANO, 2016), sugere a formação de uma dinâmica imobiliária popular híbrida, que combina a ilegalidade da propriedade e a informalidade dos regimes de trabalho na construção civil com rudimentos de um processo de formalização contratual no que tange às relações de aluguel – por meio de contratos de gaveta ou agenciamentos por meio de agentes imobiliários (corretores, imobiliárias e advogados). Além disso, observam-se processos que parecem mimetizar a dinâmica de incorporação imobiliária formal, com a compra de terrenos de baixa ocupação para a construção de edifícios para aluguel de cômodos (MEYER et.al., 2017), o que também sugere a formação de alguma centralização de capital de agentes presentes ou com entrada privilegiada no território.

Por outro lado, as próprias políticas habitacionais alimentam estes mercados "paralelos" quando reestruturam os assentamentos ou seu

entorno através de intervenções que: 1. Não contemplam parte da população removida – caso de remoções pontuais de área de risco ou urbanizações de baixa intensidade –, ou parte significativa dela – caso de urbanizações com produção habitacional vinculada ao próprio território (REZENDE, 2015) –, ou ainda a maior parte dela – caso das PPPs habitacionais (SANTORO e MENDONÇA, 2018); 2. Promovem uma política fundiária de acesso privado (RODRIGUES, 2013) com mecanismos de elevação do preço das terras periféricas (GUERREIRO, 2017); e, algo que nos interessa particularmente aqui, 3. Oferecem auxílios temporários de aluguel para os removidos que, em grande medida (pelo observado em campo e através de entrevistas com agentes do poder público), permanecem no próprio território, seu entorno ou bairros próximos, em relações informais de locação, algumas vezes mais precárias do que as anteriores. Todavia, trata-se da conformação de uma maior insegurança habitacional na medida em que a moradia passa a ser cada vez mais mediada pelo pagamento, que pesa financeiramente, para além dos valores eventualmente pagos pelo auxílio público.

Por outro lado, através de PPPs e outros modelos de promoção pública de habitação, governos e agências multilaterais têm promovido o aluguel como forma que estabelece uma relação eficiente com os modelos de fluxo de rentabilidade financeira requeridos pelos investidores privados, sobretudo quando garantidos ou subsidiados pelos fundos públicos.

Parece-nos assim que, desde acima – através do mercado privado corporativo e políticas públicas a estes associadas – ou de abaixo – através dos mercados paralelos de aluguel, trata-se da implantação de regimes privados de controle territorial voltados para a extração de renda. A possibilidade da política pública promover conexão entre estas duas esferas tem na forma do aluguel um potente meio, na medida em que seu caráter de renda continuada e assegurada pelo fundo público pode acionar circuitos financeiros, que se apropriam da vitalidade popular dando-lhe sentido inverso àquele da autogestão comunitária (GAGO, 2018). As formas de predominância financeira, que perpassam essas dinâmicas, ficam ocultas na dimensão aparentemente inclusiva destes processos, impondo uma lógica extrativista, através do endividamento e despossessão (GAGO e MEZZADRA, 2017), guiados pela expectativa de rentabilidade dos capitais investidos. ■

referências bibliográficas

ABÍLIO, Ludmila Costek. Uberização do trabalho: subsunção real da viração. In: *Passa Palavra*. Online, 19 fev 2017. Disponível em ‹ https://passapalavra.info/2017/02/110685/ › acessado em 29 mai 2020.

ABRAMO, Pedro. *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. Porto Alegre: FINEP, 2009.

FIELDS, Desirée. Constructing a New Asset Class: Property-led Financial Accumulation After the Crisis. In: *Economic Geography*, v.94, n.2, pp. 118-140, 2018.

_____ . Automated Landlord: Digital Technologies and Post-crisis Financial Accumulation. In: *Environment and Planning A: Economy and Space*. Online, 2019. DOI: 10.1177/0308518X19846514.

GAGO, Verónica; MEZZADRA, Sandro. A Critique of the Extractive Operations of Capital: Toward an Expanded Concept of Extractivism. In: *Rethinking Marxism*, v.29, n.4, pp. 574-591, 2017.

GAGO, Verónica. *A razão neoliberal: economias barrocas e pragmática popular*. São Paulo: Elefante, 2018.

GUERREIRO, Isadora de Andrade. A produção do espaço urbano pelo Lulismo: contradições específicas da dependência. In: *Anais do XVII Enanpur*. São Paulo: Anpur, 2017.

MEYER, J. F. P.; HADDAD, E.; ZUQUIM, M. de L.; CARVALHO, C. S. A. de; BARBON, A. L.; SILVA, A. P.; SANTOS, G. M. dos; MINORU, R. *Mercado imobiliário residencial em Paraisópolis: O que mudou nos últimos dez anos?* Relatório de pesquisa. São Paulo: FAUUSP e Lincoln Institute of Land Policy, 2017.

PASTERNAK, Suzana; D'OTTAVIANO, Camila. Favelas no Brasil e em São Paulo: avanços nas análises a partir da Leitura Territorial do Censo de 2010. In: *Cadernos Metrópole*, vol.18, n.35, pp.75-100, 2016.

REZENDE, Heloísa Diniz de. *Forma, Reforma, Desforma: O novo formato da política pública para favelas*. Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo: 2015.

RODRIGUES, Evaniza Lopes. *Estratégia Fundiária dos movimentos populares na produção autogestionária da moradia*. Dissertação de mestrado, São Paulo, FAU-USP, 2013.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares – A colonização da terra e da moradia nas eras das finanças*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2ªed., 2019.

SANTORO, Paula Freire; LIMA, Pedro; MENDONÇA, Pedro. Parcerias Público-Privadas e Habitação social. In: ROLNIK et.al. (Org.). *Reestruturação urbana e resistências em Belo Horizonte, Fortaleza e São Paulo*. São Paulo: FAUUSP, 2018.

TAVOLARI, Bianca. AirBnB: do compartilhamento do quarto vazio à exploração por empresas. In: *LabCidade*. Online, 30 jul 2019. Disponível em ‹http://www.labcidade.fau.usp.br/airbnb-do-compartilhamento-do-quarto-vazio-a-exploracao-por-empresas/ › acessado em 29 mai 2020.

mesa 8

investidores corporativos no mercado de aluguel

8.1

del movimiento inquilinario a la financiarización del mercado de vivienda en arriendo: sobre la ardua lucha para tener vivienda en Bogotá, Colombia

Marisol Ávila Martínez
Madisson Yojan Carmona Rojas

Hasta el 2018, la ciudad latinoamericana con mayor porcentaje de vivienda en arriendo o subarriendo fue Bogotá, esto quiere decir que el 52% de las familias capitalinas viven en alquiler, una cifra que difiere el promedio de viviendas alquiladas en el resto de América Latina cuyo promedio es de un 21% (ECV- DANE, 2018). Esta condición obedece a una serie de problemas sociales, políticos e históricas que enmarcan los limitados e inconstantes alcances de una política pública habitacional (Tilly, 1998).

El objetivo de esta investigación se concentró en una pregunta esencial para todas las personas que ven en la adquisición de vivienda propia una posibilidad de consolidación de su participación y adaptación a la vida urbana ¿Cuáles son los obstáculos por los que una familia colombiana debe pasar para cambiar su condición de arrendataria a propietaria de una vivienda? ¿Cuáles son las opciones habitacionales a las que puede acceder una familia mientras logra llegar a dicha meta?

Para desenvolver las respuestas a estos cuestionamientos es imperativo llamar la atención sobre la tenencia de vivienda en arriendo, una modalidad que desde inicios del siglo XX enmarcó la lucha por el derecho a la vivienda (Torres, 1972). Desde el movimiento inquilinario de la década del 20 hasta los proyectos de financiarización del mercado de la vivienda en arriendo del siglo XXI (Maldonado, 2019), hay una condición latente: Generaciones de familias que reconocen en la propiedad de la vivienda la realización de un proyecto de vida en cuya transición se debe pasar primero por el estatus incierto del arrendamiento.

El movimiento inquilinario en Colombia tuvo su auge en 1927, cuando líderes del partido socialista colombiano encabezaron la protesta contra los acaparadores de vivienda y las exageradas alzas en los precios del arriendo, siendo el epicentro de esta manifestación la ciudad de Bogotá (Sierra, 2019). Esta problemática estuvo ligada a otros problemas de carácter social y urbano que afectaban con mayor fuerza a las clases medias y bajas. Como si se tratara de imponer un carácter permanente en las motivaciones de las luchas urbanas, ya desde inicios del siglo XX, Bogotá poseía un déficit en la construcción de vivienda cuya proporción era inversa a la gran cantidad de población alimentada por los inmigrantes que lejos de ser beneficiarios de un proyecto de vivienda social, eran y han sido victimizados por el sistema de oferta y demanda al que se le permite especular con los precios de los arriendos.

Estas iniciativas populares que por muchos años sirvieron para elevar las peticiones de los más pobres hasta las plenarias del senado, fueron progresivamente debilitadas por dos razones: 1. La aceptación de la producción de vivienda informal como mecanismo para aliviar la alta demanda de vivienda, la autoconstrucción favoreció a algunos inmigrantes quienes vieron en esta forma de tenencia de vivienda una solución de larga duración y de bajo costo (Jaramillo, 2012). 2. Muchos lotes de la ciudad cuyo potencial estaba perfilado para cubrir las necesidades de vivienda, no fueron edificados con la esperanza de que se valorizaran y duplicaran el capital de sus propietarios (Torres, 2012).

Pese a los limitados alcances del movimiento popular de los inquilinatos, la modalidad del arrendamiento en Bogotá no ha dejado de ser la opción esencial para casi la mitad de la población porque, primero; los gobiernos tanto nacionales como distritales no han invertido en la producción de vivienda en interés social VIS, y segundo; A esta carencia de soluciones habitacionales se le suman la falta de estímulos para el desarrollo y consolidación de vivienda social. Por el contrario, se ha favorecido el crecimiento de la vivienda de alquiler como práctica informal y formal.

Una de las ventajas que ofrece la autoconstrucción es la posibilidad de erigir un piso extra para destinarlo al arrendamiento, lo cual se traduce en un ingreso para los propietarios de la vivienda. Esta modalidad de arriendo se caracteriza por poseer un conocimiento limitado acerca del

marco legal que regula los arrendamientos, como por ejemplo, la firma de un contrato de arrendamiento. A esta modalidad acuden las familias de estratos 2 y 3 cuyas perspectivas se encuentran en arriendos de bajo costo para lograr un ahorro que les permita proyectar una cuota inicial para la compra de un apartamento (Torres, 2012).

Antes de que una familia logre ser propietaria de una vivienda, vive en condición de arrendataria en tres viviendas diferentes aproximadamente. Durante ese tiempo realiza una minuciosa búsqueda de apartamento que le ofrezca accesibilidad a vías principales para llegar a su puesto de trabajo, servicios públicos y demás equipamientos, sin embargo, lo más importante, es encontrar un proyecto inmobiliario que se ajuste a sus ingresos y que no comprometa la mitad de su vida en el pago de cuotas.

Esta es la búsqueda del 42, 8% (Redacción economía, 2019) de las familias bogotanas que ante la necesidad de ver materializada su estabilidad en la ciudad ha optado por otros mecanismos fuera de la informalidad y más cercanos a repertorios propios el capital privado. Es así como en la trayectoria del arrendatario aparecen los mecanismos de financiarización del mercado de vivienda en alquiler. Entidades de gobierno como el *Fondo Nacional de Ahorro* y la banca privada compiten con las formas tradicionales de arrendamiento a través del leasing habitacional, un proyecto que se expande en Colombia hace una década y que consiste en un arriendo mensual de vivienda cuyo pago se acuerda con el banco. En el valor de ese arriendo están incluidos los intereses y los seguros. El comprador paga arriendo mientras ahorra para la cuota final del inmueble (Revista Dinero, 2020).

Este tipo de iniciativas junto a otras como los proyectos de arriendo multifamiliar de la multinacional *Compass Group* (Flórez, 2019) señalan que la creación de políticas habitacionales agenciadas por el Estado están lejos de ser gestionadas en Colombia. El endeudamiento como único camino para la consecución de vivienda en Colombia ya no solo está dirigido para las personas que quieren comprar vivienda, también para las personas que deben permanecer en la modalidad de vivienda en arriendo. ■

referências bibliográficas

Crédito. (7 de julio de 2016). Leasing habitacional está en auge, ¿cómo funciona?. Revista Dinero. Recuperado de https://www.dinero.com/edicion-impresa/pais/articulo/como-funciona-el-leasing-habitacional/225436

DANE. (2018). Encuesta Nacional de Calidad de Vida. Recuperado de https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/calidad-de-vida-ecv/encuesta-nacional-de-calidad-de-vida-ecv-2018

Flórez, G. (12 de enero de 2019). Vivienda: no todo es compraventa, el arriendo también es buen negocio. El tiempo. Recuperado de https://www.eltiempo.com/economia/sectores/como-se-mueve-el-sector-del-arriendo-de-vivienda-en-colombia-313654

Jaramillo, S. (2012). Urbanización Informal: Diagnósticos y Políticas. Una Revisión al Debate Latinoamericano Para Pensar Líneas De Acción Actuales. En: C. Salazar (Coord.), Irregular: Suelo y mercado en América Latina (pp. 33-84). México D.F, México: Colegio de México.

Maldonado, M. (2019). El fenómeno de la financiarización y sus efectos sociales. Breve Análisis del caso colombiano. *In Vestigium* Ire, 12 (1), 186- 216. Recuperado de http://revistas.ustatunja.edu.co/index.php/ivestigium/article/view/1697

Redacción economía. (18 de enero de 2019). Se expande en Bogotá el negocio de edificios de viviendas para arrendar. El Espectador. Recuperado de https://www.elespectador.com/economia/se-expande-en-bogota-el-negocio-de-edificios-de-viviendas-para-arrendar-articulo-834691

Sierra, F, (2019). La Huelga de los Inquilinos De la acción cívica al desafío colectivo Historia de una manifestación por el alto precio de los arrendamientos en Bogotá y la participación de La Liga de Inquilinos entre 1920 y 1930 (Tesis de Maestría). Universidad Nacional, Bogotá, Colombia.

Tilly, C. (1998). Conflictos políticos y cambio social. En: P. Ibarra, y B. Tejerina (eds.), Los movimientos sociales: Transformaciones políticas y cambio cultural (pp. 25- 42). Madrid, España: Trotta.

Torres, I. (2009). Los inconformes: Historia de la rebeldía de las masas en Colombia Vol IV. Bogotá, Colombia: Universidad del Valle.

Torres, J. (2012). Estudio sobre el mercado de arrendamiento de vivienda en Colombia Informe final. Recuperado de https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Estudio-sobre-el-mercado-de-arrendamiento-de-vivienda-en-Colombia.pdf

8.2

construídos-para-alugar no centro de São Paulo? primeiras evidências da emergência de um novo modelo de produção imobiliária e notas para uma agenda de pesquisa

Luanda Vannuchi

A expressão *Built-to-Rent*, às vezes abreviada por BtR, vem aparecendo na literatura urbana anglófona, especialmente em trabalhos que documentam a crescente entrada de grandes investidores financeiros no mercado residencial de aluguel em países do Norte (ver, por exemplo, Nethercote, 2019). Trata-se de uma modalidade de empreendimento imobiliário que, diferente da convencional produção destinada à venda, é projetada com o objetivo exclusivo de destinação ao mercado de aluguel. Seu crescimento está associado à concentração de ativos imobiliários por conglomerados financeiros – em especial após a expulsão de milhares de famílias por execuções hipotecárias durante a crise financeira-imobiliária de 2008 –, à financeirização do aluguel residencial e à emergência dos *global corporate landlords* (Aalbers, 2016; Beswick et al, 2016; Fields e Uffer, 2016; Rolnik, 2019).

Em São Paulo, em meio a um processo de valorização e de retorno do capital imobiliário para a região central após décadas de desinvestimento, um levantamento recente da produção imobiliária residencial na região traz evidências do surgimento de uma produção imobiliária voltada direta ou indiretamente ao mercado de locação, possível sinal da emergência de algo como um *built-to-rent* à paulistana (Vannuchi, 2020). É sobre estas evidências preliminares e algumas questões levantadas por elas de que trata esse trabalho.

A produção para locação não é de todo novidade em São Paulo. De fato, a produção residencial em escala na cidade até a década de 1940, ligada a um modelo de acumulação de base agrário-exportadora, era predominantemente voltada para o aluguel. É somente a partir de 1945 que a ascensão da incorporação contribui para a alteração do modelo de provisão dominante na cidade, que passa a se basear na produção para a comercialização (Rossetto, 2002), transição que está ligada à passagem para um modelo de acumulação de base industrial (Bonduki, 1998).

No levantamento realizado na região central da cidade de São Paulo, foram mapeados 50 novos empreendimentos residenciais lançados entre 2013 e 2020 dentro do perímetro formado por um raio de um quilômetro a partir do distrito República. De forma muito sintética, observou-se a predominância inconteste de unidades habitacionais pequenas e da tipologia *studio*, com valores por metro quadrado equivalentes aos bairros mais valorizados da cidade (Vannuchi, 2020).

Primeiramente, embora estes apartamentos sejam divulgados como um novo modelo de moradia, alinhado a tendências internacionais mas também ao sonho da casa própria, são vários os elementos que permitem perceber uma adaptação da para a demanda de investidores interessados na locação em plataformas como Airbnb. Itens como fechadura eletrônica e serviços *pay-per-use* de arrumação, lavanderia e mesmo gerenciamento de aluguel por temporada são novos diferenciais que facilitam aos proprietários a gestão remota do fluxo de hóspedes por temporada. Mais rentável e flexível do que a locação convencional, o aluguel por Airbnb já vinha tomando parte do estoque de habitação existente para locação de longo prazo, inclusive em imóveis no centro. Mas as características dos novos empreendimentos, sua publicidade e mesmo os discursos dos corretores imobiliários permitem perceber que a locação por temporada acaba por também direcionar a produção e definir um novo produto habitacional. Este não é exclusivo para locação, mas sim desenhado para o aluguel por temporada por plataforma. Uma espécie de *built-to-rent* não assumido.

Nessa mesma linha, algumas incorporadoras vão além. A Vitacon não apenas inclui no material publicitário que seus empreendimentos vem preparados para Airbnb, mas ela própria oferece sua própria plataforma de aluguel temporário, a *Housi*. A modalidade, que até recentemente era oferecida apenas na Vila Olímpia e na Faria Lima, chega ao centro com os primeiros empreen-

dimentos da incorporadora na região, o VN Nova Higienópolis e o VN Consolação, que não por acaso registram o menor tamanho de unidade habitacional dos lançamentos no centro. De forma semelhante, a TPA Empreendimentos realizou o Jacques Pilon Residence, retrofit do histórico edifício Irradiação, com unidades já mobiliadas, decoradas, equipadas – "prontas para morar", mas que também podem ser associadas ao Q *Apartments*, uma firma internacional que trabalha como intermediária na locação de curta e longa duração no meio empresarial.

E ainda de maneira tímida, uma tipologia habitacional que surge no centro nos últimos anos é a de moradia de locação exclusivamente estudantil, comumente divulgada como *student housing*. Caracterizam esse tipo de empreendimento as unidades menores, mobiliadas, com contas e serviços inclusos no preço final, com cozinha coletiva, e atrativos ligados à segurança, como câmeras e fechadura eletrônica. Dois empreendimentos foram inaugurados em 2018 na região central, o 433 ULIVING *Student Housing* e o *Share Student Living* Consolação – ambas misturando investimentos e/ou modelo de gestão estrangeiros com empresas locais com experiência no mercado imobiliário, que aportam no segmento estudantil com captação de fundo de investimentos e participação (FIP) e por meio de *joint venture*, motivadas pela perenidade desse tipo de demanda em contextos de crise. Diferente dos *built-to-rent* flexíveis mencionados anteriormente, essa modalidade é de fato exclusiva para locação.

Por fim, outro elemento digno de nota é a entrada em cena do QuintoAndar no mercado de locação brasileiro a partir de 2012. Operando como um imobiliária online, a startup surgiu com a premissa de desburocratizar o processo de locação de um imóvel. Seu grande diferencial e razão do sucesso vem da eliminação da figura do fiador, do seguro fiança ou do depósito caução, apontados pela empresa como figuras arcaicas do mercado de locação brasileiro, que operam contra a liquidez no setor. No seu lugar, a própria empresa oferece a garantia da locação, o que só é possível por ser intensamente capitalizada. Dispõe, ela própria, de uma tecnologia para análise de crédito dos locatários, que utiliza ferramentas avançadas de *big data*, regressão estatística e inteligência artificial. Na prática, é uma análise de crédito semelhante a das *fintechs*, que exige registro em cadastro positivo e se apropria de dados sensíveis dos postulantes. Junto às inovações tecnológicas, um aporte milionário de fundos de capital de risco tem permitido uma expansão agressiva das suas operações no território. Mas o impacto da *startup* no mercado imobiliário vai além da simplificação e melhoramento das transações imobiliárias. À revista Forbes (Mari, 2019), o fundador da empresa revelou que tem interesse na produção imobiliária voltada à locação, e que tem conversado com incorporadoras e fundos imobiliários sobre as vantagens desse mercado. Segundo seu depoimento, a base de dados da QuintoAndar poderá guiar as decisões dos agentes da produção imobiliária em aspectos como localização, valores praticáveis de aluguel, atributos valorizados e outros fatores quaisquer que influenciem a atratividade de uma propriedade imobiliária para locação. A promessa da *startup* aos agentes imobiliários é que um novo modelo poderá trazer níveis de liquidez mais elevados do que tem sido praticado no Brasil.

Se o modelo do *build-to-rent* financeirizado conseguir se expandir e ganhar escala em São Paulo e em outras grandes cidades brasileiras, o que podemos esperar? Quais as consequências de ter *Wall Street como senhorio*? Será que, como advoga o CEO da QuintoAndar, os dados dos usuários serão utilizados para a definição de produtos habitacionais que reflitam, a um só tempo, as possibilidades e os desejos da população? Nesse caso, de que população estaríamos falando? Quais faixas de renda poderão se beneficiar

de um modelo de provisão habitacional que tem como finalidade última a garantia de um fluxo de remuneração para o capital financeiro? Ou será que, ao contrário, o *big data* será utilizado justamente para determinar a*té onde as pessoas ainda podem pagar*, e pressionar ainda mais o aumento dos valores dos alugueis?

Uma contribuição para responder a estas questões aparece no livro "A cidade inteligente: tecnologias urbanas e democracia", de Morozov e Bria (2019). Olhando para os discursos e para as práticas que conectam tecnologia, uso de dados e capital financeiro ao redor do termo *smart city*, os autores descortinam o modo como, embora articuladas pela promessa de cidades mais eficientes e baratas, com melhores serviços de transporte, moradia etc., as transformações ocorridas têm submetido mais e mais as populações urbanas à precarização do trabalho, à gentrificação e à exploração pervasiva. Ademais, Rolnik (2019) também aponta como a atuação dos senhorios corporativos globais de forma monopolista em cidades como Atlanta e Barcelona pressionou por uma alta generalizada dos preços e pela expulsão dos mais pobres das melhores localizações.

Se o direcionamento da produção residencial no centro às operações mais rentáveis como de locação por temporada ou estudantil já geram impacto sobre o mercado residencial de aluguel de longo prazo, com redução de moradias disponíveis, disparada dos valores dos alugueis, ampliação da crise habitacional e de processos de gentrificação, é possível esperar uma intensificação destes processos se, como escreve Nethercote (2019), Wall Street se tornar o novo senhorio. ■

8.3

imobiliário em transe: o papel do aluguel residencial no Chile

Vitor Hugo Tonin

A revolução capitalista promovida pela ditadura militar no Chile inaugurou um novo padrão de reprodução do capital que se estenderia por toda América Latina nos anos 1980 e 1990 (CHATEAU, 2016; OSÓRIO; LUCE; FERREIRA, 2012). O abandono do Estado de compromisso inviabilizou a continuidade da promoção da industrialização no país. Em seu lugar, foi impulsionada a especialização de novos setores exportadores como o florestal, madeireiro e hortifrúti (MARINI, 1982; OSORIO, 1982). A indústria local foi desmantelada à exceção de alguns setores vinculados às exportações. Deste processo de desnacionalização, privatização e reprimarização especializada da economia se fortaleceram os grandes grupos econômicos locais: verdadeiros conglomerados financeiros onde umas miríades de empresas de distintas áreas são controladas por uma mesma família geralmente através de uma empresa bancária. Nesse processo de concentração e centralização de capitais poucos setores econômicos vinculados à demanda interna continuaram sob controle e hegemonia destes grupos locais. Entre eles podemos citar o sistema bancário, comércio, serviços e a construção. Esta última é composta pelo setor de edificações, ou circuito imobiliário, que adquire importância decisiva dentro deste padrão de reprodução como circuito de acumulação privilegiado da burguesia local (MARINI, 1982). Das transformações promovidas neste setor surge o modelo de circuito imobiliário neoliberal que seria divulgado aos anos 1990 como a fórmula mágica de solução dos problemas de moradias em países subdesenvolvidos.

Esse processo todo não ocorreu na velocidade de um raio. Os dois primeiros anos da ditadura foram de uma disputa interna intensa entre militares nacionalistas e o setor militar e civil neoliberal (CHATEAU, 2016). A partir de 1975 com a vitória deste último setor, com a implementação da doutrina de choque, com o regime de câmbio fixo e principalmente com o excesso de liquidez internacional e o aumento do preço do cobre se produziu uma euforia especulativa e consumista que deram grande prestígio aos Chicago Boys. A insustentabilidade desse modelo apareceu numa crise bancária e na crise do balanço de pagamentos que preparam o caminho para reversão de liquidez internacional que transformou o país no mais prejudicado pela crise dos anos 1980. A partir daí um neoliberalismo pragmático ou heterodoxo comanda ocupa a direção econômica do país (FFRENCH-DAVIS, 2018) e neste contexto se desenvolve o modelo neoliberal de circuito imobiliário.

Tal modelo se baseava no fortalecimento extremo do poder da propriedade privada urbana, nos subsídios públicos e no crédito viabilizado pela privatização dos fundos semipúblicos de pensão (ROJAS, 1999; ROLNIK, 2015). Com estas três medidas as duas etapas de circulação do circuito imobiliário receberam um grande impulso proporcionando dois grandes ciclos de acumulação do circuito imobiliário neoliberal. O primeiro ciclo durou entre 1982 e 2002. Teve quatorze anos de crescimento ininterrupto até 1996. A partir de 1997 o modelo macroeconômico chileno demonstra o seu caráter dependente ao sofrer com grande intensidade uma recessão causada pela crise asiática. A produção imobiliária anual entra em recessão durante cinco anos ininterruptos até regredir aos 11,5 milhões metros quadrados em 2002. Em 2003 inicia-se o segundo ciclo de expansão do modelo neoliberal chileno numa fase de crescimento que vai até 2015 ano em que a produção imobiliária chilena alcança 22 milhões de metros quadrados anuais o dobro do final do primeiro ciclo em 2002 e quase oito vezes a magnitude de 1982 quando o modelo entrou em marcha[18].

[18] Os dados são dos boletins estatísticos de Permissos de Edificación do Instituto Nacional de Estatísticas do Chile.

Apesar de serem fruto do mesmo modelo de circuito imobiliário, esses dois ciclos apresentam diferenças nos instrumentos de financiamento utilizados, no grau de diversificação de produtos imobiliários e no canteiro de obras. Nos interessa destacar, no entanto, que enquanto o primeiro ciclo entrou em crise e recessão por causa do contágio de fatores macroeconômicos, esse segundo ciclo teve seu crescimento interrompido por fatores endógenos ao circuito imobiliário.

Entre 2016 e 2018 a produção imobiliária se mantem num patamar elevado, mas estagnado em torno dos 18 milhões de metros quadrados anuais. Nossa hipótese é que o modelo entrou numa estagnação por superacumulação, pois a demanda capitalista por terra urbana elevou o preço da propriedade a um nível que inviabiliza a continuidade da acumulação em escala ampliada deste modelo sustentado na família proprietária e endividada de uma casa subsidiada pelo Estado. A propriedade privada se torna importante demais (como fonte de apropriação de sobrelucros) para ser repassada às famílias. Estas, apesar de pouparem, obterem o subsídio e o crédito não alcançam pagar o preço de uma moradia nas grandes cidades e são empurradas ao aluguel.

Após mais de três décadas de acumulação (1982-2015) o modelo de circuito imobiliário encontra seus próprios limites de acumulação tornando não somente possível mas também necessário a reestruturação do modelo para retomar a acumulação em escala ampliada. Uma das novas frentes de expansão apontam para uma diminuição da produção residencial para a propriedade privada em favorecimento do aluguel residencial sob o comando de grandes corporações imobiliárias. Tratam-se de grandes empreendimentos multifamily de apartamentos, de baixo padrão, mas próximas à infraestrutura de transporte. Estas unidades não são construídas para ser vendidas, mas alugadas. A exploração da rentabilidade desse aluguel pode ser feita pela própria incorporadora ou por grandes fundos imobiliários que encomendaram a construção do empreendimento.

Esta apresentação resulta de investigação doutoral em andamento sobre o circuito imobiliário chileno. Especificamente neste trabalho o objetivo é analisar evolução desta nova forma de produção imobiliária para aluguel, identificando os capitais envolvidos, sua magnitude e o número de unidades produzidas dimensionando sua importância no circuito imobiliário atual. Com isso queremos nos aproximar de respostas que nos expliquem se esta nova forma de acumulação dentro do circuito imobiliário seria apenas mais uma forma de diversificação, sem alteração estrutural do modelo; seria uma forma típica de momentos de transição e, portanto, não permanente; ou se tende a ganhar predominância e transformar estruturalmente o modelo de circuito imobiliário neoliberal e a forma hegemônica de morar no chile. ■

referências bibliográficas

CHATEAU, Manuel Gárate. La revolución capitalista de Chile. 4. ed. Santiago de Chile: Ediciones Universidad Alberto Hurtado, 2016.

FFRENCH-DAVIS, Ricardo. Reformas económicas en Chile 1973 - 2017. 1. ed. Santiago de Chile: Penguim Random House Grupo Editorial, 2018.

MARINI, Ruy Mauro. Sobre el patrón de reproduccion de capital en Chile. Cuadernos CIDAMO, [s. l.], n. 7, 1982.

OSORIO, Jaime. Auge y crisis de la economía chilena, 1973-1982. Cuadernos Políticos, [s. l.], n. 33, p. 20–31, 1982.

OSÓRIO, Jaime; LUCE, Mathias; FERREIRA, Carla. Padrão de reprodução do capital. São Paulo: Boitempo, 2012.

ROJAS, Eduardo. El largo camino hacia la reforma del sector vivienda: Lecciones de la experiencia chilena. [s. l.], p. 30, 1999. Disponível em: ‹http://publications.iadb.org/handle/11319/3790?locale-attribute=en›

ROLNIK, Raquel. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2015.

8.4

nuevos mercados de arriendo privado: crecimiento de los corporate landlords

Adriana Marín-Toro

Históricamente tanto en Chile como en Brasil, la política de vivienda que ha predominado es aquella focalizada en la promoción de la casa propia (Hidalgo, 2005; Pasternak, Bógus, 2014), y tradicionalmente el arriendo ha quedado rezagado dentro de las estrategias de dotación de vivienda asequible en estos países. Por lo tanto, no existe una amplia intervención del Estado en un mercado de arriendo con interés social, y lo que ha funcionado con bastante autonomía, es un mercado de arriendo privado, fragmentado y disperso, que se ha desarrollado tanto de manera formal como informal. Lo que se presenta como nuevo en este artículo respecto a este mercado en las ciudades de Santiago y São Paulo específicamente, es un segmento que nunca antes había sido apropiado y manejado a gran escala por inversionistas corporativos -*Corporate Landlord*- (Call, et al., 2014; Fields, 2014; Rolnik, 2018).

Los *Corporate Landlord*, son un grupo de inversionistas en arriendo residencial que ha sido estudiado como una de las nuevas aristas presente en las investigaciones sobre financiarización de la vivienda luego de la crisis global habitacional de 2007-2008, en un contexto de disminuición de las tasas de propiedad de la vivienda, límites de acceso al crédito hipotecario y aumento de la demanda de la vivienda en arriendo post-crisis; que por medio de diversas estrategias, empresas de capital privado e inversionistas institucionales han irrumpido en los mercados de vivienda, sustentados por oportunidades de rentabilidad creadas por los Estados y entidades supranacionales para acudir al rescate del capitalismo, de modo visible en Estados Unidos, España, Irlanda, por medio de la adquisición por parte de los bancos de un número considerable de viviendas unifamilares y convertidos en activos financieros por parte de capital privado y otras empresas financieras (Abood, 2017; August, Walks, 2018) e inicialmente en Londres, con la privatización de viviendas públicas y sociales destinadas al alquiler (Beswick et al., 2016), tal como sucedió en Alemania (Wijburg, Aalbers, 2017). Otra tipología de la nueva vivienda financiarizada y lucrativa del mercado de arriendo residencial, son fenómenos como AirBnb en ciudades turísticas del mundo, que poseen grandes inversiones en este negocio, cuyos impactos son la reducción del mercado hotelero, pero también, del mercado de arriendo de largo plazo (Rolnik, 2018).

Se trata de una nueva clase de activo derivado de la securitización de los ingresos provenientes del arriendo de viviendas en el mercado privado. Donde la propiedad en gran escala es la que constituye este mercado como una clase de activo. Siendo los pagos de arriendo la base de esta nueva clase global de activos (Bryan y Rafferty, 2014), donde cada arrendatario se convierte en una corriente de ingresos (Fields, 2017).

En particular, en los casos de las ciudades de Santiago y São Paulo hemos observado una nueva tipología de vivienda destinada al arriendo con rasgos similares a los descritos por la literatura sobre los *corporate landlord*, es decir, un solo dueño (fondo de inversión, *family office* o un solo inversionista), conectado a redes de capital internacional, cuyo proyecto está destinado a personas o familias para estadías de corto y largo plazo. En ambas ciudades, dada su concentración de población universitaria, emerge una nueva vivienda estudiantil de alto padrón. En el caso de Santiago, destaca la presencia de edificios *multifamily*, que posee un modelo de administración profesional, destinados a familias para estadías, generalmente, de largo plazo; un modelo de negocio que comenzó el año 2012 y que pasó de 9 a 35 edificios en 2019, agrupando más de 8.000 unidades habitacionales y cuya proyección es tener en operación más de 100 edificios de este tipo de aquí a 5 años (Cabello, 2019). Se trata de tipo de vivienda destinada preferentemente a jóvenes profesionales, estudiantes, turistas, extranjeros y trabajadores *free lance*, personas que viven solas o acompañadas de su pareja.

En São Paulo, han aparecido nuevos edificios tipo co-living y otros destinados directamente a AirBnb, cada vez más pequeños y sin estacionamiento; para el año 2018 el 60% de los departamentos vendidos tenían menos de 45m², llegando hasta los 10m², el menor tamaño de América Latina (Valim, 2019). Además de la aparición de *startups* de gestión de viviendas en arriendo, como Housi de la constructora Vitacon, que modifica la fragmentación histórica del mercado de arriendo privado, consistente en sub-mercados locales y desconectados, que dificultaba una visión amplia, pero que con el ascenso de un boom tecnológico liderado por los macrodatos, está cambiando este escenario y cada vivienda se convierte en un activo supervisado.

El cambio reciente hacia el mercado privado de arriendo, donde el arriendo se desarrolla como centro para las nuevas estrategias financieras de acumulación y despojo, tiene implicaciones profundamente preocupantes para el concepto de derechos a la vivienda, demostrando que incluso sin un contrato de hipoteca, el capital financiero todavía puede ejercer control sobre la vivienda y los residentes (Beswick et al., 2016).

El objetivo de este trabajo es desarrollar las continuidades y distancias en lo que se ha definido como *Corporate Landlord* en el Norte Global, en los casos de Santiago y São Paulo y cuáles serían sus características particulares en un contexto latinoamericano; como también sus consecuencias, considerando que estamos frente a dos ciudades que presentan un mercado de arriendo privado desregulado. Actualmente, este nuevo tipo de inversión está en crecimiento en los casos seleccionados y creemos que es necesario poner atención en su desarrollo debido a que el vínculo entre la propiedad local y las corrientes globales de capital se han intensificado y la literatura sugiere que ha habido un aumento en los costos de alquiler y en la seguridad de la tenencia para los arrendatarios (Fields, 2014: Beswick et al., 2016). ■

referencias bibliográficas

ABOOD, Merethid. *Securitizing Suburbia: The Financialization of Single-Family Rental Housing and the Need to Redefine* `Risk`. 2017. 105f. Dissertação (Master in city planning) - Massachusetts Institute of Technology, Cambridge, 2017.

AUGUST, Martine; WALKS, Alan. Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing: The case of Toronto. Geoforum 89, vol. 89, february 2018. Acesso em: 15 jun. 2019. https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2017.04.011

BESWICK, Joe; ALENXANDRI, Georgia; BYRNE, Michael; VIVES-MIRÓ, Sonia; FIELDS, Desiree; HODKINSON, Stuart; y JANOSCHKA, Michael. Speculating on London's housing future: The rise of global corporate landlords in 'post-crisis' urban landscapes. City, vol. 20, april 2016. Acesso em: 03 jun. 2019. https://doi.org/10.1080/13604813.2016.1145946

BRYAN, D. and RAFFERTY, M. 2014. Financial derivatives as social policy beyond crisis. Sociology 48(5): 887–903

CABELLO, Camila. Edificios multifamily suman 33 en el país y dos comunas acaparan el 81% de la oferta. La Tercera, Santiago de Chile, 22 de may. 2019.

CALL, Rob; Powell, Denechia; Heck, Sara. *Blackstone: Atlanta's Newest Landlord: The New Face of the Rental Market*. Atlanta: Occupy Our Homes Atlanta & Right to the City Alliance, 2014.

D'OTTAVIANO, Camila. Política habitacional no Brasil e Programa de Locação Social paulistano. *Caderno CRH*, vol. 27, jun/ago. 2014. Acesso em: 03 jan. 2018. https://dx.doi.org/10.1590/S0103-49792014000200003

FIELDS, Desiree. *The rise of the Corporate Landlord. The institutionalization of the single-family rental market and potential impacts on renters*. New York: A report by the Homes for all campaign of right to the city alliance, 2014, 27f. Acesso em: jun.2018 https://homesforall.org/wp-content/uploads/2014/07/corp-landlord-report-web.pdf

FIELDS, Desiree. Rent, datafication, and the automated landlord. In: Shaw J and Graham M (eds) Our Digital Rights to the City. Oxford: Meatspace Press, pp.16–19. 2017.

FIELDS, Desiree. Automated landlord: Digital technologies and post-crisis financial accumulation. *Environment and Planning A: Economy and Spac*e. may, 2019. Acesso: jun.2019 https://doi.org/10.1177/0308518X19846514

HIDALGO, Rodrigo. *La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX*. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, 2005.

LINK, Felipe; VALENZUELA, Felipe; MARÍN-TORO, Adriana. *Diagnóstico y propuestas para un sistema integral de vivienda en arriendo con interés social*. En: Temas de la Agenda Pública - Centro de Políticas Públicas UC. Año 14, No 114, junio 2019, ISSN 0718-9745.

PASTERNAK, Suzana.; BÓGUS, Lucia Maria Machado. Habitação de aluguel no Brasil e em São Paulo. *Caderno CRH*, vol. 27, num. 71, p. 235-254, 2014. https://dx.doi.org/10.1590/S0103-49792014000200002

ROLNIK, Raquel. *La guerra de los lugares*. Barcelona: Descontrol Editorial, 462p, 2018.

VALIM, Carlos Eduardo. (2019). O novo mapa dos microapês. *Istoé Dinheiro*. 28, jun. 2019. Acesso em: 28 jun. 2019. https://www.istoedinheiro.com.br/o-novo-mapa-dos-microapes/

WIJBURG, Gertjan; AALBERS, Manuel B. The alternative financialization of the German housing market. *Housing Studies*. vol. 32, num. 7, 968-989 p. 2017. Acesso em: jun. 2019.https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1291917

mesa 9

circuitos locais e globais no mercado de alugueis

9.1

análisis del mercado de arriendo en el AMS: financiarización e inversionifisticación

Marisol Ávila Martínez
Madisson Yojan Carmona Rojas

Dentro de los estudios sobre neoliberalismo urbano, que se enfocan en los efectos que tienen dichos ajustes económicos e institucionales caracterizados por el incentivo al libre mercado, la disminución del aparato estatal y de todo tipo de regulaciones en el desarrollo urbano (Harvey, 2007; Peck et al., 2009; Peck, & Tickell, 2014), las investigaciones sobre financiarización urbana han adquirido relevancia en los últimos años (Chesnais, 2003; De Mattos, 2008). Estos se enfocan en la importancia que ha adquirido el capital financiero especulativo en la economía global, lo que ha incrementado los excedentes de capital por parte del sector privado. Dentro de este contexto el espacio urbano se ha vuelto un destino atractivo para la inversión de dichos capitales, anclándose en el espacio, con el objetivo de adquirir mayor estabilidad (Harvey, 1981), impulsando además, booms inmobiliarios y procesos de densificación en diversas ciudades del mundo (De Mattos, 2008).

Aunque, para el caso del Área Metropolitana de Santiago, dichos booms inmobiliarios han sido abordados desde la perspectiva de los desarrolladores privados, entendiendo como los cambios normativos asociados a los procesos de densificación generaron una brecha de renta que fue coaptada por el sector privado (Lopez et al., 2014; Smith, 2017), en los últimos años diversos estudios se han centrado en la importancia que ha adquirido el mercado de arriendo en las dinámicas de financiarización urbana del AMS.

Desde el punto de vista de la demanda por arriendo, aunque sigue habiendo un porcentaje importante de propietarios de vivienda, se identifica un fuerte aumento en los habitantes viviendo condición de arriendo (Link, 2019), proceso que se replica en otras ciudades de Latinoamérica, impulsado por transformaciones demográficas y laborales (Blanco et al., 2014). Este incremento en la población en situación de arriendo dentro de un contexto de financiarización urbana, genera una situación de inseguridad en la tenencia, encontrándose altamente expuestos a las variaciones del mercado inmobiliario (Rolnik, 2017), viéndose amenazados, además, por procesos de desahucio y desposesión (Soederberg, 2018). Situación que afectaría en mayor medida a población vulnerable y migrantes (Contreras, 2012; 2017; Contreras et al., 2015; Torres e Hidalgo, 2009). No obstante, también se identifican otros tipos de arrendatarios en el AMS, correspondientes a profesionales y habitantes de clase media alta, que se concentrarían en el centro de la ciudad y las zonas más céntricas del cono de alta renta (Link, 2019), cuya elección de vivienda muchas veces responde a la búsqueda de símbolos culturales (Contreras, 2017).

Desde el punto de vista de la oferta de arriendo, bajo el concepto de inversionifisticación (Hulse y Reynold, 2018; Vergara y Núñez, 2019) se ha estudiado el proceso mediante el cual pequeños inversores adquieren propiedades para alquiler en sectores de bajos ingresos. Frente a sistemas de previsión social considerados frágiles, dichos inversores buscarían asegurar su futuro económico mediante la adquisición de propiedades para arriendo, las cuales, al ser un bien raíz muy bien cotizado, generaría una excelente rentabilidad (Yaluff Portilla, 2016). Sin embargo el ingreso de estos micro inversionistas al mercado inmobiliario, al concentrar un porcentaje importante de las viviendas transadas, habrían incrementado los precios de las vivienda, y una disminución de las superficies de departamentos, contribuyendo a generar un mercado de viviendas altamente excluyente (López-Morales y Herrera, 2018). Así mismo, Vergara y Núñez (2019) ha identificado un incremento en los ingresos percibidos por renta de inmuebles entre el 10% de la población de mayores ingresos del AMS, develando la importancia que ha adquirido dicha practica en el mercado financiero general.

Dentro de este panorama, el propósito de esta ponencia es contribuir al conocimiento sobre los procesos de inversionifisticación en el

AMS, analizando información referida a los micro inversionistas y las características que adquieren las ofertas de arriendo en las distintas zonas de la ciudad. A partir de datos sobre transacciones inmobiliarias obtenidos del Conservador de Bienes Raíces, y sobre avisos de ofertas de arriendo obtenidos online, esta presentación tiene como objetivo caracterizar las dinámicas de arriendo en el AMS.

resultados preliminares

A continuación se presentarán algunos de los resultados referidos al análisis del mercado de arriendo en el AMS. Primero, a un nivel general, cabe destacar un aumento sostenido de la oferta y venta de unidades de departamento nuevas desde el año 2014, mientras que el precio de estos muestra aumentos constantes desde el 2011, lo que nos indica un mercado dinámico y en constante expansión (gráfico 1)

Así mismo, los compradores que adquieren un departamento nuevo por motivo de inversión (es decir que compran una vivienda ya teniendo una anteriormente) aumentan considerablemente entre el mismo periodo, desde un 17,9% del total para el año 2011 hasta un 43,5% para el 2019 (gráfico 2).

Con respecto a los avisos de arriendo, cabe destacar que estos se distribuyen de forma desigual en el territorio del AMS, concentrándose en mayor medida en las zonas oriente (de mayores ingresos), centro y pericentro, presentando además variaciones durante el tiempo (gráfico 3).

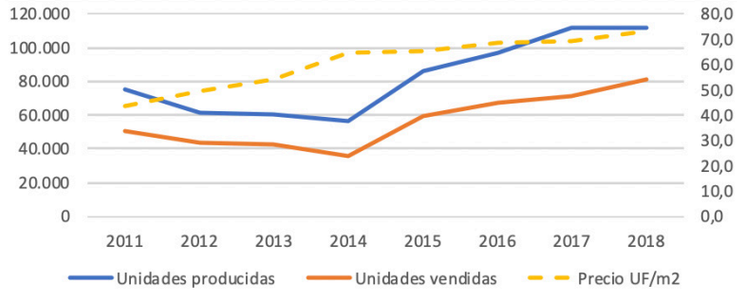


GRÁFICO 1 Producción total, venta y precio en UF/m² de departamentos nuevos Área Metropolitana de Santiago 2011 - 2018. **Fonte** Inciti.

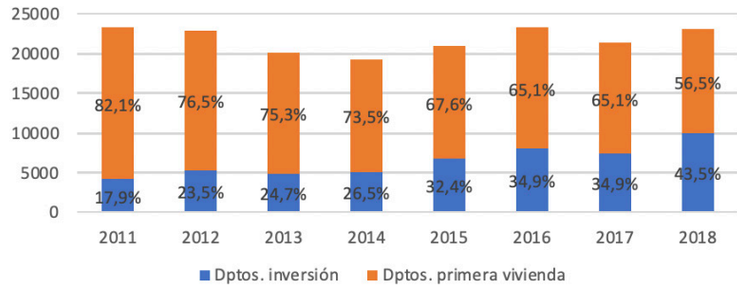


GRÁFICO 2 Departamentos nuevos vendidos según tipo de comprador Área Metropolitana de Santiago 2011 - 2018

Fonte Conservador de Bienes Raíces de Santiago y Servicio de Impuestos Internos.

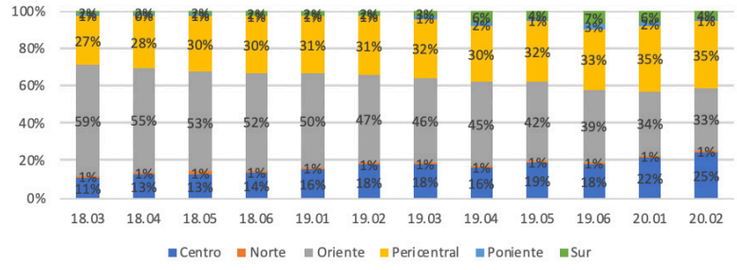


GRÁFICO 3 Avisos de departamentos en arriendo según zona AMS 2018 - 2020

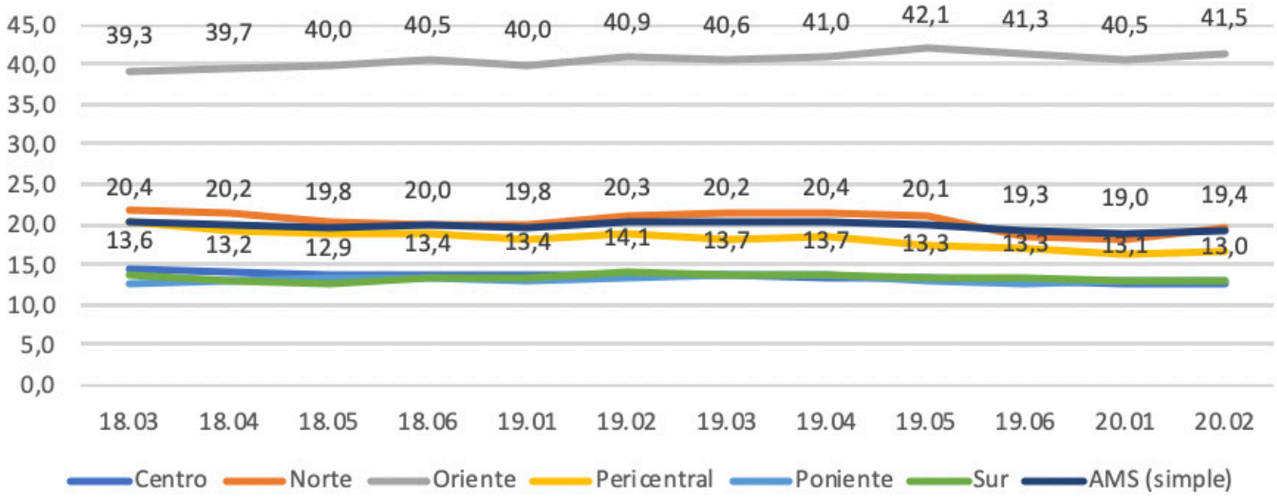


GRÁFICO 4 Promedio precios de departamentos en arriendo según zona AMS 2018 – 2020. Fonte Inciti.

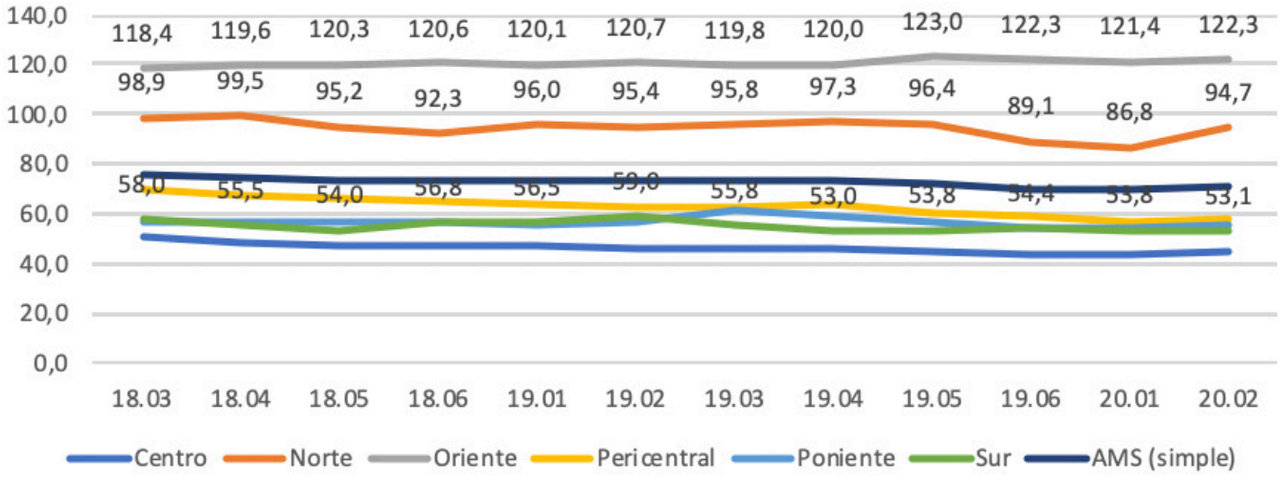


GRÁFICO 5 Promedio de superficies de departamentos en arriendo según zona AMS 2018 - 2020. Fonte Inciti.

Con respecto a los avisos de arriendo, cabe destacar la gran disparidad de precio que es posible encontrar entre las distintas zonas del AMS, donde la zona oriente presenta los precios más altos, por lejos (gráfico 4). Por último, también es posible identificar grandes diferencias en el tamaño de los departamentos en aviso de arriendo, presentando un mayor tamaño en la zona oriente (grafico 5) ■.

referencias bibliográficas

Chesnais, F. (2003). La teoría del régimen de acumulación financiarizado: contenido, alcances e interrogantes. Revista de Economía Crítica, (1), 37–72.

Contreras, Yasna (2017), "De los 'gentries' a los precarios urbanos. Los nuevos residentes del centro del Santiago", Eure, 43 (129), Santiago, Chile, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Universidad Católica de Chile, pp. 115-141.

Contreras, Yasna (2012), Cambios socioespaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes, tesis de doctorado en Arquitectura y Estudios Urbanos, Universidad de Poitiers-Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago-Poitiers, Chile-Francia.

Contreras, Yasna; Ala-Louko, Veera y Labbé, Gricel (2015), "Acceso exclusionario y racista a la vivienda formal e informal en las áreas centrales de Santiago e Iquique", Polis, 14 (42), Santiago, Chile, Universidad de Los Lagos, pp. 1-18.

De Mattos, C. (2008). Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbanoEn Pereira, P., y Hidalgo, R. (Eds.). Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile

Harvey, D. (1981). the Spatial Fix -Hegel, Von Thunen, and Marx. Antipode, 13(3), 1–12

Harvey, D. (2007). Breve historia del neoliberalismo. Madrid: Ediciones Akal.Hidalgo, R. yZunino, H. M. (2011). La urbanización de las áreas periféricas en Santiago y Valparaíso: El papel de las relaciones de poder en el dibujo de la geografía socioresidencial. EURE (Santiago), 37(111), 79–105.

Hulse, Kath y Reynolds, Margaret (2018). Investification: Financialisation of housing markets and persistence of suburban socio-economic disadvantage. Urban Studies, 55(8), 1655-1671.

Link, F., Toro, A. M., & Valenzuela, F. (2019). Geografías del arriendo en Santiago de Chile. De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia. Economía Sociedad y Territorio, 507-542.

López-Morales, E., Gasic-Klett, I. y Meza, D. (2014). Captura desigual de renta y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012. Cadernos Metrópole, 16(32), 565–586

López-Morales, Ernesto y Herrera, Nicolás (2018, 25 de julio). Arriendos por las nubes: efecto de la creciente concentración de la propiedad. CIPER CHILE. Recuperado el 10 de enero de 2019, de: https://ciperchile.cl/2018/07/25/arriendos-porlas- nubes-efecto-de-la-creciente-concentracion-dela- propiedad/.

Peck, J., Theodore, N. & Brenner, N. (2009). Neoliberal urbanism: Models, moments, mutations. SAIS Review, XXIX(1), 49-66. https://doi.org/10.1353/sais.0.0028

Peck, J.& Tickell, A. (2014). Neoliberalizing Space. Antipode, 34(3), 380-404. https://doi.org/10.1111/1467-8330.00247

Rolnik, Raquel (2017), La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas, Santiago, Chile, LOM Ediciones.

Smith, N. (2017). Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. In Robert W. Lake (Ed.), Readings in Urban Analysis: Perspectives on Urban Form and Structure, pp. 278–298

Soederberg, Susanne (2018), "The rental housing question: exploitation, eviction and erasures", Geoforum, vol. 89, Londres, Reino Unido, Elsevier, pp. 114-123.

Torres, Alma e Hidalgo, Rodrigo (2009), "Los peruanos en Santiago de Chile: transformaciones urbanas y percepción de los inmigrantes", Polis, 8 (22), Santiago, Chile, Universidad de Los Lagos, pp. 307-326.

Vergara-Perucich, J. F., & Nuñez, C. A. (2019). Inversionistificación en América Latina: problematización del mercado de arriendo para el caso chileno. Hábitat y Sociedad, (12).

9.2

“¿busca departamento para vivir o para inversión?”: la industria de los pequeños inversionistas de vivienda en Santiago, Chile

Nicolás Andrés Vergara Arribas

La presente ponencia explora cualitativamente el fenómeno de la emergente industria destinada a los pequeños inversionistas de vivienda de departamentos para su posterior arriendo en Santiago, Chile. Para ello se pone foco en los actores, mecanismos y discursos involucrados. El método usado fue de estudio de caso y la técnica de recolección de datos la de revisión de documentos.

La inversión para arriendo es altamente significativa en la demanda por departamentos en Santiago, estimándose en alrededor de un 36% de la demanda total de unidades de vivienda (2019). En el marco del proceso de financiarización, el sector inmobiliario se he transformado en una forma de anclaje territorial del capital financiero, potenciando un desarrollo inmobiliario retroalimentado con el financiero (Fainstein, 2001). Si bien en América Latina existe una creciente investigación sobre financiarización de la vivienda, en especial en lo referente a la financiarización de las empresas inmobiliarias (Lencioni, 2014; Sanfelici, 2016); la entrada directa de actores financieros al mercado de la vivienda (Cattaneo, 2011; Sanfelici, 2018); la expansión del crédito y securitización hipotecaria (Socoloff, 2019; Altavini de Abreu, 2019) o la financiarización de políticas e intervenciones urbanas (Shimbo, 2016; Klink & de Souza, 2017); el fenómeno de los pequeños inversionistas inmobiliarios, en el contexto de la financiarización de los hogares (Bobek, 2019), y sobretodo la industria que se ha ido generando en torno a éstos; ha sido escasamente abordado, en parte importante por su muy reciente desarrollo.

La comprensión de este fenómeno es relevante tanto desde un punto de vista teórico como de política pública. En el primer sentido, la comprensión de esta industria da luces de la interacción dialéctica existente entre oferta y demanda de vivienda de vivienda, en el marco de un sistema de provisión de vivienda financiarizada (Robertson, 2014); de la existencia de agentes mediadores del bienestar basado en activos (asset-based welfare) (Toussaint & Elsinga, 2009) que se benefician y estimulan estos procesos; y de la adaptación estratégica de la industria de desarrollo inmobiliario residencial a diferentes contextos en América Latina (Simian & Niklitschek, 2017). En términos de política pública, entender esta industria ayuda a entender de mejor modo cómo se constituye activamente una forma de demanda de vivienda que presiona los precios al alza y contribuye a la crisis de asequibilidad que se presenta en forma creciente en la región, en especial en sus grandes ciudades.

En términos de los actores, concurren actores dedicados a la producción (desarrolladores inmobiliarios de distinto tipo), financiamiento (bancos e inmobiliarias) y circulación inmobiliaria (traders y gestores de activos). Ello incluye desde actores de gran tamaño, tales como la banca y desarrolladores inmobiliarios con especialización relativa en este nicho; hasta actores de tamaño menor, pero altamente especializados y de gran expansión en los últimos años (*proptech y fintech*). Entre estos últimos se identifican plataformas de compra y gestión de activos inmobiliarios para renta (por ej. http://www.capitalizarme.com), corretaje (https://www.houm.com/), y crowfunding inmobiliario (tales como http://www.aicapitals.com, https://lares.cl/ o https://www.besafeinversiones.com/).

En lo referido a los mecanismos de funcionamiento de esta industria, se aprecia diversas modalidades tanto de tipo comercial como financiero, encontrándose entre éstos últimos la captación de financistas inmobiliarios por fuera de los canales del mercado de capitales, y comprendiendo tanto la compra de deuda como la participación como inversionistas (*equity*). Entre estos mecanismos tenemos: (a) venta del activo en condiciones preferentes; (b) gestión de compra del activo, con apoyo en la gestión del financiamiento de éste; (c) gestión de compra del activo con posterior administración integral de éste en el tiempo con rentabilidades garantizadas; y (d) participación en la propiedad del proyecto como

inversionista o en condición de capital preferente (rentabilidades garantizadas). Acorde a la tendencia internacional, Chile registra un importante desarrollo de los fondos de inversión inmobiliaria (MMUS$2.500 aprox. en activos a septiembre de 2018), donde el 55% proviene de aportantes individuales. Sin embargo, la existencia de la industria surgida en torno a los pequeños inversionistas de vivienda estaría ocupando un nicho de mercado no cubierto por dichos fondos: el de los inversionistas minoristas (con montos desde U$750) no familiarizados o con reticencias, por diversos motivos, con instrumentos de inversión más sofisticados y abstractos.

Finalmente, en cuanto a los discursos movilizados por esta industria, se aprecian como significativos: (a) la idea de que personas no involucradas en las finanzas puedan convertirse en inversores; (b) la idea de los bienes inmuebles como activos de inversión, que son además tangibles; (c) la idea del alto retorno con relación al riesgo; y (d) la idea de trasmitir confianza al inversionista para que éste se involucre. De esta forma, se apela al discurso de la vivienda como activo financiero para proporcionar seguridad en un contexto general de incertidumbre y vulnerabilidad económica de las capas medias; en donde lo relevante es su rendimiento financiero; a la vez que a la idea de ésta como bien material, concreto y anclado en el espacio, ya no en su calidad de valor de uso, sino como garantía de su valor de cambio.

En conclusión, la industria inmobiliaria destinada a los pequeños inversionistas en Santiago constituye una forma emergente de ampliación económica, institucional y simbólica del complejo inmobiliario-financiero (Aalbers, 2013) en América Latina, esta vez a nivel de los hogares. En ese sentido, contribuye a la institucionalización de la denominada "mentalidad propietaria" (Haila, 2007) en la población urbana de la región. Sin embargo, tiene la particularidad de hacerlo a través de la superación las resistencias derivadas de los altos niveles de desconfianza interpersonal e institucional prevalentes en la sociedad chilena, así como del relativamente limitado nivel de penetración de la inversión financiera tradicional en la población. En otras palabras, estamos ante una nueva forma de adaptación del capital financiero en la lógica del proceso consustancial, gradual y de largo aliento de financiarización del capitalismo (Fix & Paulani, 2019); esta vez en su doble faceta de forma de mejora de la seguridad económica de una parte de la población, pero con negativos efectos en el acceso al derecho de la vivienda para una parte creciente de ésta. ■

referências bibliográficas

Aalbers, M. B. (2013) "The real estate/financial complex" research project, grant ID: 313376. European Commission: Cordis. EU research results. https://cordis.europa.eu/project/id/313376

Altavini De Abreu, M. (2019). O mercado habitacional confiscado pelas finanças: uma análise a partir dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. In Shimbo, L. & Rufino, B. (Eds.). *Financierização e estudos urbanos na América Latina*. Rio de Janeiro: Letra Capital, pp 233-259.

Bobek, A. (2019). Financialisation of households: a preliminary literature review. GEOFIN Working Paper No. 2. https://geofinresearch.eu/wpcontent/uploads/Bobek-2019-GEOFIN-WP-2-final.pdf.

Cattaneo, R. (2011). Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Chile. ¿Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad?, *EURE*, 37(112), 5-22.

Fainstein, S. (2001). *The City Builders. Property Development in New York and London*, 1980-2000. Second Edition. Revised. Kansas: University Press of Kansas.

Fix, M. & Paulani, L. (2019). Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. *Brazil Journal of Political Economy*. 39(4), 638-657.

Haila, A. (2017). Institutionalization of "the property mind". *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(3), 500-507.

Klink, J. & de Souza, M. (2017). Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. *Cadernos Metrópole,* 19(39), 379-406.

Lencioni, S. (2014). Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos deconcentração e centralização do capital no setor imobiliário. *EURE*, 40(120), 29–47.

Robertson, M. (2014). Case study: finance and housing provision in Britain. FESSUD (Financialisation, Economy, Society and Sustainable Development) Working paper Nº 51. http://fessud.eu/wp-content/uploads/2013/04/Case-Study_-Finance-and-Housing-Provision-in-Britain-working-paper-51.pdf.

Sanfelici, D. (2016). The centralization of capital in the property sector and the restructuring of metropolitan areas. *Mercator*, 15(2), 7-21.

Sanfelici, D. (2018). Investidores financieros no mercado inmobiliário comercial: racionalidades decisórias e repercussões urbanas. In Serpa, A. Carlos, A.F. (Eds.). *Geografia Urbana: desafios teóricos contemporãneos*. Salvador, Brazil: Editora da Universidade Federal de Bahia, pp. 215-236.

Shimbo, L. (2016). Sobre os capitais que produzem habitação no Brazil. *Novos estudos CEBRAP*, 45(2), 119-133.

Simian, J. M. & Niklitschek, V. (Eds.) (2017). *La industria inmobiliaria en Chile. Evolución, desafíos y mejores prácticas*. Lima, Perú: Pearson.

Socoloff, I. (2019) In Shimbo, L. & Rufino, B. (Eds.). *Financierização e estudos urbanos na América Latina*. Financiarización de la vivienda y crédito hipotecario en Argentina: el rol del Banco Hipotecario. Rio de Janeiro: Letra Capital, pp. 203-232.

Toussaint, J. & Elsinga, M. (2009). Exploring "Housing Asset-based Welfare". Can the UK be Held Up as an Example for Europe? *Housing Studies*, 24(5), 669–692.

9·3

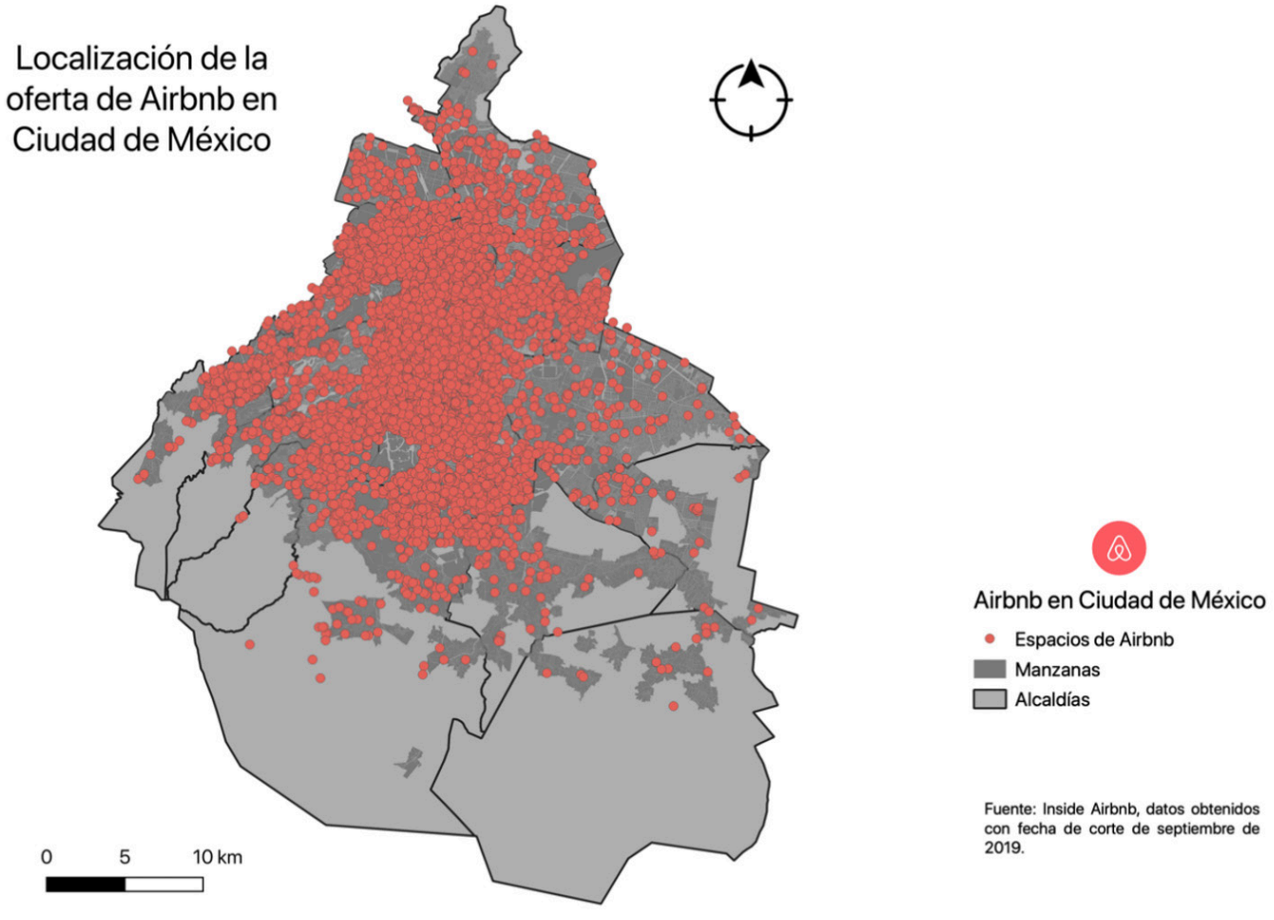
de la economía colaborativa al desplazamiento de la vivienda en renta

Rosalba Gonzalez Loyde

El crecimiento de Airbnb en grandes ciudades o en ciudades turísiticas ha puesto de manifiesto el impacto que esta modalidad de hospedaje trae a los habitantes en las áreas donde se concentra. Hemos sido testigos de la publicidad de Airbnb, en el marco de la economía colaborativa, que promueve las bondades y beneficios del sistema, sin embargo, también hemos visto cómo se han convertido en el foco de críticas por los problemas de habitabilidad que implica, así como fenómenos de segregación y expulsión al que se le relaciona.

El discurso público que moviliza la economía colaborativa describe a este modelo con una respuesta social a las crisis económicas y medioambiental a nivel global y busca, desde una narrativa de lo local y el apoyo y redes comunitarias posicionar positivamente las empresas que trabajan bajo este modelo, como Airbnb. Sin embargo investigaciones y datos sobre el funcionamiento de Airbnb parecen contradecir este discurso, lo que permitiría articular, con otra mirada, la creación de mecanismos de regulación para equilibrar la oferta y demanda del uso de esta plataforma en relación con la vivienda.

En este sentido, este trabajo de carácter exploratiorio presenta un acercamiento al perfil de los denominados anfitriones (o hosts) de Airbnb en Ciudad de México, a quienes se les ha dado poca atención a pesar de tratarse de la figura central del modelo Airbnb y de actores fundamentales a considerar para la creación de propuestas de regulación y control que permitan equilibrar la oferta y uso de estas plataformas en relación con la vivienda en arrendamiento y aminorar los impactos negativos que tiene en ella.



metodología

Para esta investigación se utilizó información extraida del sitio *Inside Airbnb* que cuenta con información actualizada de la plataforma *Airbnb*. La base de datos de trabajo fue limpiada y procesada con el fin de tener la información más legible y considerar las variables adecuadas para análisis. Esta base de datos contiene información sobre el 100% de los espacios ofertados para la Ciudad de México en Airbnb activos (vigentes) al 24 de septiembre de 2019, es decir, de los anuncios que se encontraban disponibles en esa fecha. Así como información de los administradores de estos espacios entre los que destacan el lugar de residencia de los anfitriones, fecha de registro, el identificador único del anfitrión, la cantidad y tipo de espacios que oferta cada anfitrión.

La base de datos cuenta con 20,273 registros pertenecientes a cada uno de los espacios activos a septiembre de 2019, se identificaron, además, los usuarios registrados para llegar al total de 12,671 usuarios o anfitriones. Cabe resaltar que para el universo de Airbnb desde su aparición en México, específicamemente en Ciudad de México, la información no refleja el universo completo, pues representa únicamente a los usuarios activos a la fecha de extracción de la información, lo que implica que aquellos usuarios que registraron y eliminaron cuentas antes de ese periodo o que no tenían espacios activos para tal fecha no figurarán en el análisis.

Al tratarse de información obtenida de los registros de los usuarios en la plataforma, varios de los datos, al no ser obligatorios para el registro, no fueron consignados, por lo que hay múltiples celdas que aparecen con el símbolo S/D (sin datos o sin registro) para representar a las celdas en blanco, por lo que algunos resultados no suman el 100%.

conclusiones

Los defensores de la participación de Airbnb y el modelo general de la economía colaborativa han difundido que estas estructuras de comercio y servicios provocan una derrama económica para las ciudades en donde se activan y, a su vez, permiten a personas que podrían necesitar aumentar sus ingresos, rentabilizar recursos subutilizados. Sin embargo, como hemos sostenido, a partir de la información analizada, este escenario no es el común. Para el caso de Airbnb el 50% de los usuarios-anfitriones rentan casas o departamentos completos en la plataforma lo que implica que habitan un espacio distinto del que arriendan y que requirieron de una inversión que les permite tener y mantener equipados al menos dos espacios de habitación simultáneamente, espacios que, además, fueron desplazados del arriendo tradicional hacia el esquema de la renta de corta estancia.

El repunte de registros de usuarios con múltples espacios en 2015 y la concentración de anfitriones con multiples espacios ofertados permite también poner en tela de juicio el discurso de la economía colaborativa sobre el fomento de las redes de economía local y microemprendedores, frente a lo que podría interpretarse como la introducción de participación del mercado inmobiliario en una escala mayor, aprovechando la todavía incipiente regulación en el tema.

Junto con esto, también hay otro proceso que estaba usando el alquiler como nueva frontera de financiarización: Airbnb. Y hay que recordar que sus dueños también son fondos de inversión global, son los mismos tipos de actores. Airbnb empezó con todo el discurso de *sharing economy*, la economía compartida donde finalmente la abuela o la tía podrían incluir su activo en un mercado de alquiler. Ahora los grandes propietarios de Airbnb con miles de propiedades no son estas personas sino los fondos de inversión. Y esto se entiende porque pueden obtener más intereses del espacio construido, porque lo rentan al día o a la semana. (Rolnik, 2019)

Es decir, estamos frente a un fenómeno de hipermercantilización de la vivienda y no de una

respuesta local, colaborativa y de apoyo en contra del sistema económico tradicional, sino ante un reforzamiento de este, que es aprovechado predominantemente por quienes poseen el capital y recursos para hacerlo rentable ■.

trabajos citados

Rolnik, R. (abril de 2019). América Latina, nuevas y viejas desigualdades urbanas. *Andamios*, https://bit.ly/2WFFmtJ. (M. Dammert, & V. Delgadillo, Entrevistadores) UACM.

9.4

as implicações do turismo no mercado imobiliário e a reestratificação social em Cuba após 2011

Aline Miglioli

O isolamento de Cuba ao sistema financeiro internacional torna difícil vislumbrar como as transformações no capitalismo global alteram as práticas econômicas da ilha. A construção do sistema socialista, somada às restrições impostas pelos EUA e a uma legislação que controla e regula os investimentos estrangeiros, restringe a chegada do capital financeirizado na ilha. Ainda assim, pelos mecanismos que serão descritos neste trabalho é possível afirmar que as transformações no circuito imobiliário cubano estão relacionadas às transformações no capitalismo global: mesmo havendo percorrido um caminho diferente do restante da América Latina, a necessidade de atrair divisas nos anos 1990 impôs à Cuba a necessidade de investimentos estrangeiros e a levou a adotar uma série de reformas que desembocaram na liberação de alguns mercados, dentro os quais, o imobiliário.

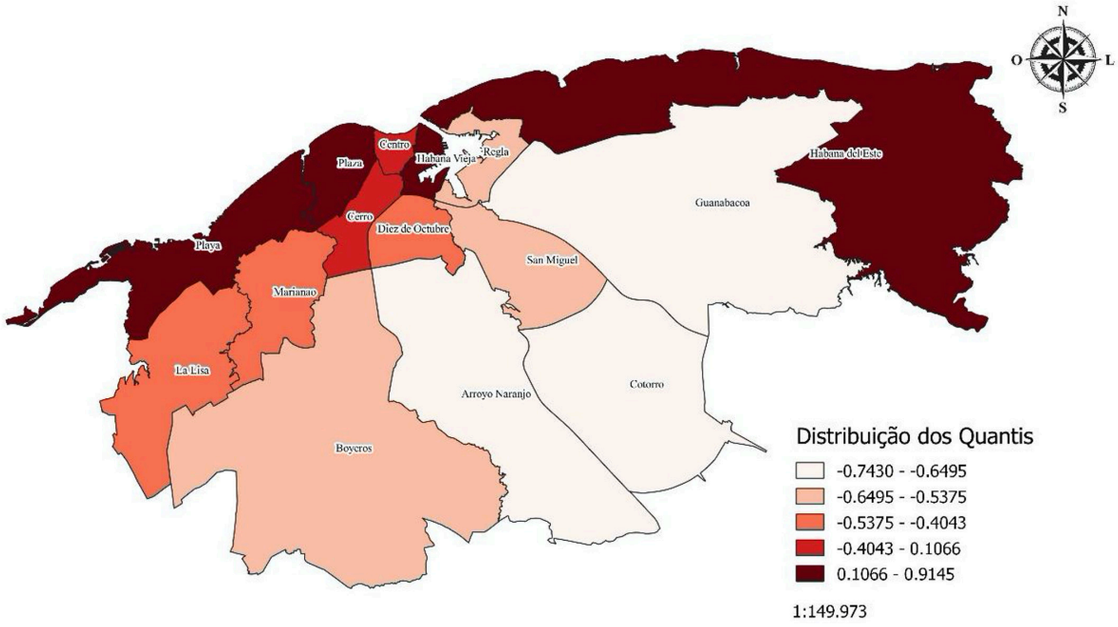
O mercado de aluguéis em Cuba surgiu com a autorização do trabalho por conta própria (TCP) em 1992. Este reflete uma alternativa de desoneração do Estado durante a crise econômica do período especial[19] e uma resposta à demanda pela descentralização de diversas atividades relacionadas aos serviços pessoais, como cabelereiros, manicures, restaurantes etc. Dentre estas, o sucesso do aluguel de quartos como hospedagem para turistas justifica-se pela escolha estratégica do turismo como fonte de atração de divisas. O rápido crescimento do setor a partir de 1995[20] carecia de infraestrutura com capacidade para alojar os visitantes que chegavam à ilha; o aluguel de quartos em residências cubanas mostrou-se uma alternativa rápida e prática. Concomitantemente autorizou-se também o aluguel para cubanos, como forma de atender aos casos de residência temporária, por exemplo, turistas cubanos, recém separados, trabalhadores em viagem, estudantes etc. O "serviço de anfitrião" nos últimos 30 anos consolidou-se como uma das principais e mais lucrativas atividades do trabalho por conta própria[21].

Ao longo deste período, o aluguel de moradias deixou de ser apenas uma atividade familiar de complementação de renda para tornar-se uma das atividades mais dinâmicas e internacionalizadas da ilha. Se no começo da década a atividade consistia em uma intricada rede de indicações pessoais entre os taxistas e os proprietários das casas de aluguel, após a entrada do aplicativo *Airbnb* na ilha, houve uma transformação no mercado de aluguel para turismo. Em primeiro lugar, a possibilidade de agendamento e reserva da habitação desmobilizou a antiga teia de indicações; ao mesmo tempo, a necessidade de mostrar fotos das instalações e a necessidade de estar bem avaliado na plataforma mudaram a relação dos arrendatários com seus clientes: é preciso tratar bem, é preciso estar bem localizado, é preciso vencer a concorrência e, não menos importante, é preciso estar conectado com o padrão da indústria de turismo global. Ao mesmo tempo, a equiparação com serviços ofertados pela mesma

[19] Período Especial é o nome dado à crise econômica cubana que durou de 1989 a 1995. A crise foi causada pelo fim da URSS e, portanto, das relações comerciais e financeiras com os países do bloco soviético e pelo acirramento do bloqueio norte-americano à economia cubana. Neste contexto, Cuba deixou de receber petróleo da URSS, o que engendrou uma crise energética que desestabilizou toda a produção econômica cubana. Ao mesmo tempo, a cobrança da dívida com a URSS em moeda conversível, ou seja, dólar, deixou Cuba afundada em uma crise da dívida, agravada pela penalização norte-americana aos parceiros comerciais da ilha. Sem fonte de energia e sem moeda conversível, Cuba apostou no turismo e na biotecnologia como setores estratégicos para recuperação econômica.

[20] FIGUERAS, Miguel C. CÁRDENAS, Yanedi P. Competitividad del destino turístico Cuba: impacto económico. Economía y Desarrollo, v. 153, La Habana, 2015.

[21] DOVAL, Dailene. PÉREZ, Daniella. DOMINGUEZ, Jessica. REYES, Saimi. ALMEIDA, Yudivian. Un negocio en cada cuadra: panorámica de los últimos siete años del cuentapropismo en Cuba. Postdata, 2017. Em: https://www.postdata.club/issues/201708/un-negocio-en-cada-cuadra.html - Acessado em Maio de 2020



MAPA 1 Índice de variação entre o preço médio do m² da municipalidade com o preço médio do m² da cidade: Havana, 2016. **Fonte** Dados recolhidos dos sites das imobiliárias Zafiro, IslaSi, Portaltetcho e Detras de La Fachada. Elaboração própria.

plataforma em outros países permitiu um reajuste dos preços, tornando-os mais homogêneos por toda a ilha. Desta forma, o avanço das tecnologias de aluguel imobiliário impactou de maneira profunda na forma de se executar esta atividade em Cuba, adequando-a cada vez mais ao padrão internacional[22].

As mudanças que foram protagonizadas neste setor impactam diretamente a sociedade cubana. Externamente, a entrada do *Airbnb* em Cuba, tornou esta empresa uma das principais defensoras do estreitamento das relações entre os EUA e Cuba[23]. A sua oposição ao bloqueio norte-americano, acentuado no governo Trump, não é pautada na solidariedade ou nos ideais da Revolução, mas nos lucros obtidos na ilha no setor do turismo[24].

Por outro lado, a novidade trouxe consigo algumas consequências negativas para Cuba que se relacionam com a liberação da compra a venda de moradias por residentes cubanos aprovada no 6º Congresso do Partido Comunista em 2011. Ainda que esta venda esteja restrita a uma moradia por cubano, a reorganização do espaço urbano a partir dela e o diferencial de preços entre as cidades, municípios e bairros demonstram que começou a haver uma diferenciação espacial vinculada à possibilidade de transformação das moradias em negócios para o turismo, principalmente em restaurantes e hospedagens. Até 2011 a compra e venda de moradias esteve proibida pela vigência da Reforma Urbana de 1960, a qual através da extinção do mercado imobiliário, da propriedade de terrenos e da atividade de

[22] LINARES, Alejandro M. Las economías colaborativas en Cuba: un estudio del impacto de la plataforma Airbnb a Cuba. Tesis de Diploma de Licenciatura en Economía. Facultad de Economía. Universidad de La Habana, Julio, 2018.

[23] ZALESKI, Olivia. Airbnb consegue vitória após lobby por reservas em Cuba, 2018. Em https://economia.uol.com.br/noticias/bloomberg/2018/02/15/airbnb-consegue-vitoria-apos-lobby-por-reservas-em-cuba.htm - Acessado em maio de 2020.

[24] ONCUBA. Airbnb: 40 millones de dólares a los cubanos en dos años, 2017. Em: www.oncubanews.com/cuba/economia/turismo/airbnb-40-milliones-de-dolares-a-los-cubanos-en-dos-anos/ - Acessado em outubro de 2018.

aluguel, eliminou a especulação imobiliária em Cuba e determinou a proibição do uso da moradia como atividade econômica.

A evidência dos impactos espaciais do turismo no mercado imobiliário é afirmada a partir de uma pesquisa sobre os preços das casas em Havana[25], exposta no Mapa 1 para o ano de 2016, correspondente ao período de maior ingresso de turistas.

No mapa, percebe-se que nos bairros centrais e costeiros encontram-se os maiores preços do metro quadrado. Estes bairros correspondem ao centro histórico de Havana, a maior atração turística da cidade; ao Município de Miramar, bairro da antiga burguesia *habanera*; e à Habana del Este, onde há praias turísticas para banho. Eles, portanto, vêm tornando-se inacessíveis aos *habaneros*, da mesma forma que Havana vem tornando-se inacessível aos cubanos de outras cidades[26]. O alto valor das moradias não reflete as possibilidades de salário da maioria dos trabalhadores *habanero*, que recebe em média U$$ 35 dólares mensais[27], enquanto os preços dos imóveis não são menores do que U$15.000, podendo chegar nestes bairros a custar US$2,5mi[28]. A aquisição destes imóveis só é possível àqueles que recebem remessas de parentes emigrados, à estrangeiros que utilizam "laranjas" cubanos para driblar a regulamentação e investir na ilha ou àqueles envolvidos em TCP ou empresas de capital misto que, portanto, recebem em CUC[29].

Este trabalho, a partir de uma revisão da história recente do mercado imobiliário, do setor de turismo e a partir do georreferenciamento dos preços de imóveis em Havana, corrobora com a hipótese dos investigadores cubanos de que esteja em curso uma reestratificação social[30] com origem no TCP; adiciona-se o seu efeito sobre a reestratificação no espaço, demonstrando como através do vínculo com a indústria internacional de turismo e a partir da abertura do mercado imobiliário, alguns espaços se especializaram e se restringiram à sua atividade econômica e àqueles que tem acesso à ela. ■

[25] A metodologia da pesquisa, assim como a justifica da escolha de Havana campo de pesquisa estão contidos na versão expandida deste trabalho.

[26] IGÑIES, Luisa (org). Las tantas habanas: estrategias para comprender sus dinámicas sociales. Editora U.H: La Habana, 2014.

[27] ARENGO, Alberto. Así evolucionó el salario medio en Cuba durante la última década: hasta $31 dólares en 2018. Em: https://www.cibercuba.com/noticias/2019-07-17-u199291-e199291-s27061-asi-evoluciono-ultimos-anos-salario-medio-cuba-777-pesos - Acessado em Maio de 2019.

[28] https://www.detrasdelafachada.com/ - Acessado em Janeiro de 2020.

[29] CUC é o nome para o Peso Cubano Convertible, moeda com paridade ao dólar e criada para "desdolarizar" a economia cubana nos anos 1990. Apenas o setor turístico, emergente ou empresas internacionais são remunerados nesta moeda. Os empregados estatais, que correspondem á 70% dos empregos cubanos, recebem em CUP, a moeda nacional. A taxa de conversão entre as moedas é de 1CUC para 26 CUP.

[30] ESPINA, Mayra. Viejas y nuevas desigualdades en cuba: Ambivalencias y perspectivas de la reestratificación social. *Nueva sociedad*, nº 216, julio-agosto, 2008

mesa 10

aluguel e mercados fundiários

10.1

normas preservacionistas e mercado imobiliário habitacional: o bairro da Boa Vista (Recife)

Norma Lacerda
Alana de Almeida
Antônio Lacerda
Antônio Félix Neto

A pesquisa em rede Mercado imobiliário nos centros históricos brasileiros: seus submercados e respectivas dinâmicas frente à emergência de "novas fronteiras" de valorização do capital imobiliário foi iniciada em 2016. No caso específico do Recife, o seu centro histórico não foi institucionalmente delimitado. Daí, a pesquisa sobre essa área, considera como sendo formado pelos Setores de Preservação Rigorosa (SPRs) das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPHs), situadas, a grosso modo, nos bairros do Recife, Santo Antônio e partes dos de São José e da Boa Vista. Tais Zonas foram instituídas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, de 1996. Os aludidos Setores são envolvidos pelos Setores de Preservação Ambiental (SPAs), não reconhecidos como históricos, pois podem ser objetos de projetos de renovação urbana. Foram criados para preservar a visibilidade dos SPRs.

No caso específico do bairro da Boa Vista, o único do CHR em que o uso habitacional persiste, existem três realidades territoriais distintas, guiadas por normas urbanísticas diferenciadas. Além da ZEPH-8, com os seus dois setores (SPR e SPA), com normativas restritivas, o seu entorno é considerado pela aludida legislação ora como Zona de Ambiente Construído Moderada (ZAC-Moderada), cujos parâmetros urbanísticos são bastante generosos, ora como Zona Especial de Diretrizes Específicas (ZEDE) Centro Principal, cujos parâmetros são ainda mais generosos (Figura 1). Não sem razão, novos empreendimentos habitacionais, direcionados aos segmentos de média e alta renda, desenvolveram-se nessas duas mencionadas Zonas, negando o CHR como local de residência. Assim, esse bairro, apresenta diversos padrões de ocupação, reveladores de diferentes práticas urbanizadoras e, a cada um deles corresponde, em geral, uma funcionalidade. Possui um comércio pulsante e um mercado habitacional distintos, sendo este último caracterizado pela disputa entre a habitação antiga, de caráter popular, e as novas tipologias residenciais.

Diante dos diversos parâmetros urbanísticos vigentes na Boa Vista, responsáveis em grande parte pelas diferentes dinâmicas habitacionais, o objetivo do trabalho é averiguar a relação entre os preços prati-

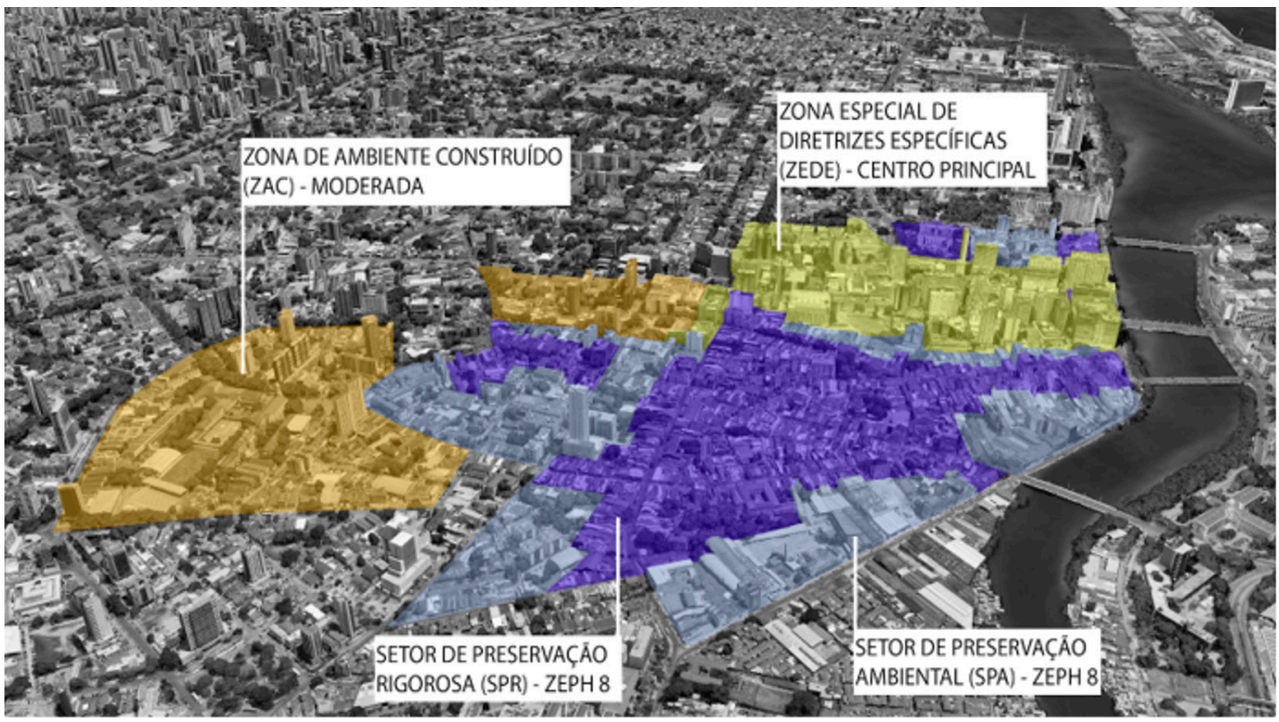


FIGURA 1 Zoneamento do bairro da Boa Vista de acordo com as Leis Nº 16.176/96 (LUOS) e Nº 17.511/2008 (Plano Diretor). **Fonte** RECIFE, 1996; RECIFE, 2008. Base da figura: Google Earth Pro, 2020. Elaboração autoral.

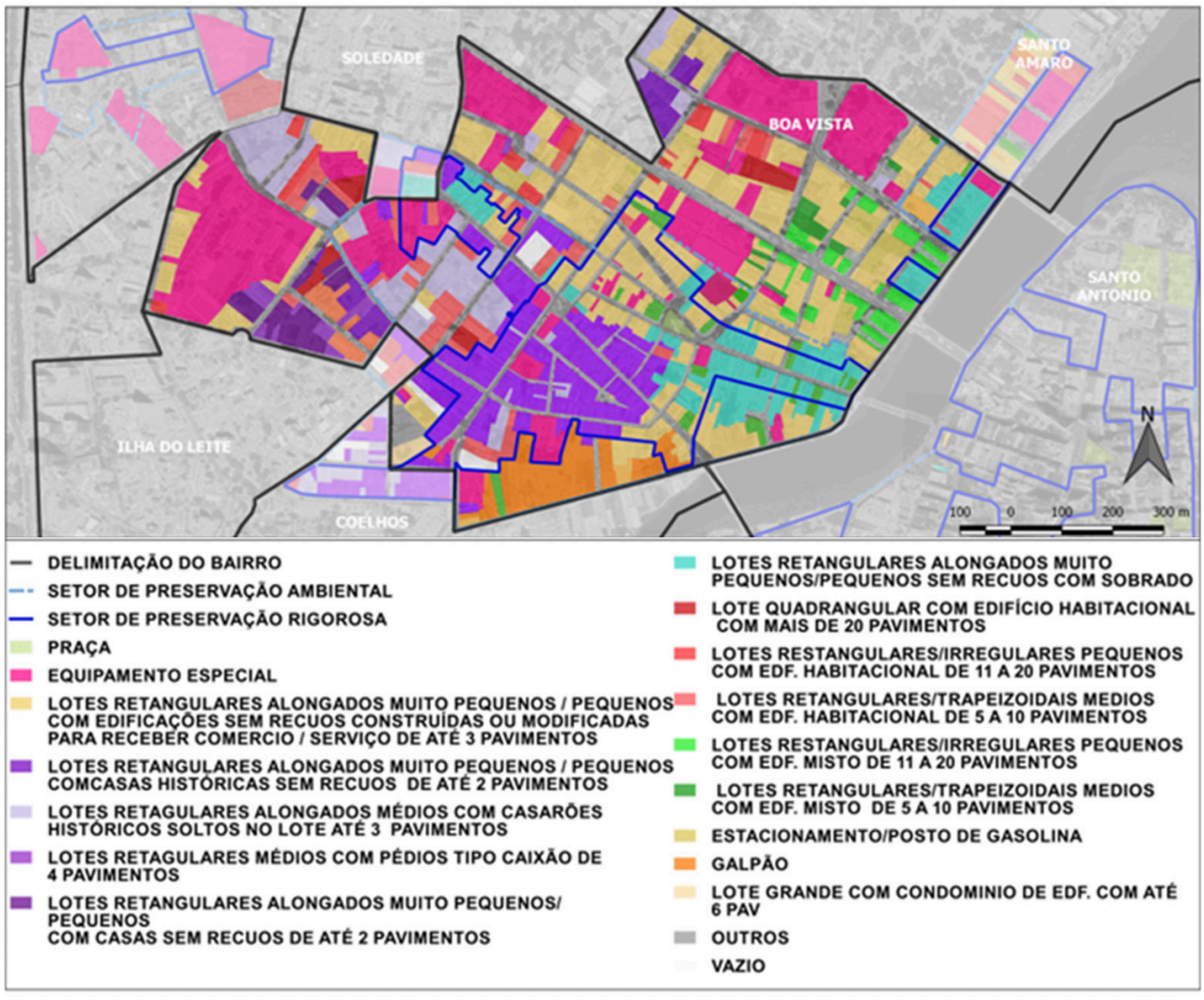


FIGURA 2 Bairro da Boa Vista - padrões de ocupação. **Fonte** Gemfi/UFPE - Grupo de Estudos Sobre Mercado Imobiliário e FUndiário e DPPC - Diretoria de Preservação do Patrimônio e CUltura; Base Cartográfica: Google Satélite, 2019. Elaboração própria.

cados no mercado imobiliário habitacional de aluguel e os parâmetros urbanísticos.

O desenvolvimento deste estudo implicou uma trajetória investigativa subdividida em cinco atividades, não sequenciadas. A primeira correspondeu à construção de um referencial teórico para respaldar a análise das relações entre as dinâmicas do mercado imobiliário e legislações urbanísticas. A segunda, envolveu (i) a coleta (desde 2019) de preços de oferta de aluguel de unidades habitacionais na Boa Vista, por meio de sites de anúncios de imóveis disponíveis na internet, bem como de propagandas disponibilizadas nas redes sociais e (ii) o seu georreferenciamento. A terceira abarcou a leitura urbana do bairro, reconhecendo os diversos padrões de ocupação, mediante dados da Diretoria de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural do Recife, da Prefeitura do Recife. A quarta abrangeu o mapeamento dos usos utilizando dados do Cadastro Mercantil também da Prefeitura do Recife. A quinta compreendeu visitas a campo desde 2016.

Convém doravante destacar a importância deste estudo frente aos realizados, ou seja a sua originalidade. Bernardino & Lacerda (2015), afirmam que o mercado imobiliário de unidades novas vem redescobrindo o entorno do CHR, amparado por uma legislação mais flexível, oferecendo novos produtos imobiliários que se pautam em uma negação dos antigos tipos habitacionais, gerando uma tensão entre o patrimônio

Zonas	Mínimo	Média	Média Truncada (20%)*	Máximo	Desvio Padrão	Amostra
SPR	7,32	17,90	16,64	28,00	6,63	8
SPA	7,31	16,81	15,76	42,80	8,07	23
ZAC - MODERADA	10,00	19,50	18,54	45,45	7,13	54
ZEDE	13,58	25,80	20,96	52,50	16,10	5

TABELA 1 Bairro da Boa Vista - preço (R$) do m2 de aluguel habitacional por zona (2019-2020).
* Média Truncada a 20% é acalculada excluindo os 20% maiores e menores valores.
Melhora a qualidade da média ao atenuar a heterogeneidade dos valores e permite uma melhor comparação.
Fonte Sites da internet, de 2019 a 2020. Elaboração própria.

edificado e as novas espacialidades. Menezes (2015) inova ao mostrar – tendo como objeto empírico de análise os bairros de São José e da Boa Vista – que o uso habitacional é um forte mecanismo de conservação de conjuntos históricos urbanos. Todavia, os estudos referidos não analisam os mercado de imóveis de aluguel habitacionais, nem os seus preços nas três diferentes realidades territoriais da Boa Vista, nem os confronta com as respectivas normativas urbanísticas. Ademais, desconhecem-se trabalhos que tenham como propósito estudar essa relação.

O estudo mostrou forte diversidade de funcionalidades, sendo o uso habitacional na Boa Vista o mais expressivo. Quanto aos bens imobiliários ofertados, cabe destacar a pluralidade de tipologias edificadas, fortemente tributárias das normas urbanísticas vigentes. Como pode ser visualizado na Figura 2, o padrão dominante na SPR da ZEPH-8 são lotes retangulares muito estreitos, com tipologia residencial de até dois pavimentos coladas em todos os lados (em tons de roxo) e, no seu entorno, edifícios verticais habitacionais pulverizados pelo restante do bairro (em tons de vermelho e verde).

Acerca do perfil dos agentes envolvidos no mercado de aluguel habitacional do perímetro, foi possível destacar a atuação preponderante de pessoas físicas que anunciam por conta própria ou por meio de corretoras que oferecem os imóveis com descrições atrativas, enaltecendo as diversas características do bairro da Boa Vista e das edificações em questão. Importa destacar o relativo baixo número de ofertas de aluguel no SPR, bem como o aumento dos valores dos preços de acordo com a flexibilidade da legislação. De acordo com a Tabela 1, nas zonas mais restritivas, os preços médios são mais baixos (R$ 16,64 e R$ 15,76), e isso ocorre não só pela rigidez das normas, mas também pela degradação do patrimônio em si. Já em relação, a variabilidade dos preços, nota-se que a zona com os valores mais heterogêneos é a ZEDE (mínimo: R$ 13,58 – máximo: R$ 52,50), devido à multiplicidade de padrões de ocupação e à generosidade dos parâmetros urbanísticos. ■

referências bibliográficas

BERNARDINO, I. L. & LACERDA, N. (2015). Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, 17(1), pp. 61-74.

MENEZES, L. R. Habitar no centro histórico: a habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico do Recife. 2016. 292 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2015.

RECIFE. Lei Nº 16.176/96, de 31 de janeiro de 1996. Estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife. Diário Oficial do Recife, Recife, 09 de abril de 1996.

RECIFE, Lei Nº 17.511/2008, 29 de dezembro de 2008. Promove a Revisão do Plano Diretor do Município do Recife. Diário Oficial do Recife, Recife, 30 de dezembro de 2008

10.2

em busca de um perfil do mercado de locação residencial paulistano: primeiras aproximações

Gustavo Marques dos Santos
João Fernando Pires Meyer

O setor de locação residencial no Brasil é marcado por uma extrema assimetria de informações entre seus agentes, e destes com a sociedade como um todo, sendo assim imprescindível para qualquer discussão que se proponha abordá-lo, em primeiro lugar, buscar compreendê-lo em toda sua atual complexidade. Com esse intuito, e gestado à partir de uma investigação oriunda de um Trabalho Final de Graduação desenvolvido no curso de Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP, buscou-se aqui apresentar uma aproximação quanto ao perfil do mercado de alugueis residenciais brasileiro, tendo como estudo de caso para essa investigação a cidade de São Paulo (SP) – maior metrópole brasileira, que conta com 840 mil domicílios levantados pelo último Censo Demográfico (2010) segundo a condição de ocupação "alugado". Assim, e diferentemente ao que ocorre nos segmentos comerciais e industriais do Mercado Imobiliário nacional, que catalogam periodicamente informações desses mercados, as informações quanto à locação residencial, quando não provenientes dos Censos Demográficos realizados decenalmente, encontram-se desagregadas em uma multiplicidade de pequenas imobiliárias de restrito alcance territorial, que tanto não divulgam esses importantes dados ao público quanto não interagem entre si em prol de estudos visando traçar um panorama geral do mercado de alugueis residenciais brasileiro; configurando um verdadeiro buraco negro quanto ao perfil de locadores, locatários e até mesmo acerca do desempenho financeiro desse setor no Brasil. Objetivando-se então avançar nessa discussão, o presente estudo emprega dados públicos disponibilizados pelos Censos realizados em 2000 e 2010 para, através da utilização de programas de computador como o SPSS Statistics e o QGIS, produzir análises estatísticas e espaciais que contribuam para a construção de como vem a se conformar atualmente esse mercado; tendo em vista a necessidade premente de Políticas Públicas nacionais focadas em um atendimento habitacional melhor fundamentado na realidade brasileira. Através da produção e análise de matrizes de correlação contendo informações selecionadas provenientes dos referidos Censos, agregadas inicialmente ao nível dos distritos paulistanos, chegou-se à categorização dessas divisões administrativas em sete classes que podem ser agrupadas em quatro grupos principais; tendo como fator dependente a proporção de domicílios locados em cada um dos 96 distritos da cidade de São Paulo. Esse procedimento metodológico permitiu, para além da descrição de um quadro estatístico desse mercado, a análise de sua transformação entre as décadas de 2000 e 2010, subsidiando inferências quanto ao perfil da locação residencial na cidade de São Paulo mesmo sem o acesso a informações como o comportamento dos preços e índices de vacância desse segmento de mercado no período considerado. Identificara-se a existência de uma divisão entre Centro e Periferia, mas em contornos diversos quando se trata do mercado doméstico de alugueis; apresentando diferentes perfis em sua configuração quando consideradas suas maiores concentrações percentuais no Centro-Nordeste da cidade, em relação a sua maior presença absoluta em setores ao Sul do Centro. Pôde-se também verificar um aumento percentual muito expressivo no total de domicílios alugados distritos situados em regiões periféricas das diversas Zonas da cidade, como Anhanguera (Zona Norte - 346%), Parelheiros (Zona Sul - 124%) e Cidade Tiradentes (Zona Leste - 122%), fenômeno este acompanhado, por sua vez, de acréscimos absolutos em áreas que concentram as famílias mais ricas da capital, como os distritos do Jardim Paulista, Moema e Itaim Bibi. É importante, assim, que se destaque que os distritos centrais e aqueles classificados enquanto em um anel intermediário na cidade apresentaram um decréscimo absoluto no total de domicílios locados no período estudado, evidenciando um processo de transformação em curso primordialmente nos extremos desse mercado; acentuando-se desigualdades espaciais e de vida

já marcantes na cidade de São Paulo. Visto que os distritos periféricos com maior concentração de favelas foram aqueles que também apresentaram maior elevação no número de domicílios locados no decênio de análise, aponta-se aqui para uma elevação da presença da locação em meio a mercados na cidade notadamente informais do ponto de vista legal, mas nos quais a produção da habitação encontra-se cada vez mais mercantilizada através da disseminação dessa modalidade diversa à propriedade. As constatações aqui trazidas, dessa forma, não apenas demonstram a importância de se estudar esse específico setor do Mercado Imobiliário em seus pormenores e a premência de se efetivarem mecanismos abrangentes, e públicos, de divulgação desses importantes dados a ele relacionados, como a necessidade de se estruturem Políticas Públicas Habitacionais amplas e que possam assim abranger uma diversidade de ações, condizente à heterogeneidade que marca a locação residencial e o déficit habitacional brasileiros. ■

referências bibliográficas

BARBON, Ângela L.; HADDAD, Emilio. *Mercado informal de imóveis em São Paulo: estudo empírico da compra, venda e aluguel de imóveis em quatro favelas*. In: ABRAMO, Pedro (Org.). Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Porto Alegre: ANTAC, 2009. P. 226–241.

BLANCO, Andrés G.; CIBILS, Vicente F.; MUÑOZ, Andrés F. *Procura-se casa para alugar: Opções de política para a América Latina e Caribe*. 2014. Disponível em: ‹ http://www.iadb.org/›. Acesso em fev. 2016.

BÓGUS, Lucia Maria M.; PASTERNAK, Suzana. *Habitação de aluguel no Brasil e em São Paulo*. 2014. Disponível em: ‹http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_ arttext&pid=S010349792014000200002›. Acesso em mar. 2016.

D´OTTAVIANO, Camila. *Política habitacional no Brasil e o "Programa de Locação Social" paulistano*. In: Caderno CRH, Salvador, v. 27, n. 71, mai. - ago. 2014. Disponível em: ‹http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0103-49792014000200003&script=sci_abstract&tlng=pt›. Acesso em out. 2016.

GONÇALVES, Fabiana R. *Direitos sociais: direito à moradia*. In: Âmbito Jurídico, Rio Grande, XVI, n. 110, mar. 2013. Disponível em: ‹http://www.ambitojuridico. com.br/site/index.php/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12892&revista_ caderno=9›. Acesso em jul. 2016.

HABITASAMPA. *Plano Municipal de habitação de São Paulo*. Disponível em: ‹ http://pmh.habitasampa.inf.br/caderno/›. Acesso em nov. 2016.

INFOCIDADE. *Estimativas de Domicílios em Favelas, Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais*, 2008 a 2015. 2016a. Disponível em: ‹http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/9_estimativas_de_domicilios_em_ favelas_2008_10781.html›. Acesso em jun. 2016.

MEYER, João Fernando P. *As políticas habitacionais e seus desdobramentos*. In: ARAÚJO, Cristina P.; VARGAS, Heliana C. Arquitetura e mercado imobiliário. Barueri: Manole, 2014.

SÃO PAULO (município). Secretaria Municipal de Habitação. *Plano Municipal de Habitação de São Paulo: caderno para discussão pública*. Jul. 2016. Disponível em: ‹http://pmh.habitasampa.inf.br/›. Acesso em jul. 2016.

SIDRA (Sistema IBGE de Recuperação Automática). *Tabela 3221*. 2011. Disponível em: ‹ http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/tabela/protabl.asp?c=3221&z=cd&o=7&i=P›. Acesso em abr. 2016.

SIDRA (Sistema IBGE de Recuperação Automática). *Tabela 1378*. 2011. Disponível em: ‹ http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/tabela/protabl.asp?c=1378&z=cd&o=7&i=P›. Acesso em abr. 2016.

WHITEHEAD, Christine. *The private rented sector in the new century: a comparative approach*. 2012. Disponível em: ‹ http://www.cchpr.landecon.cam.ac.uk/Projects/ Start-Year/2010/Private-Rented-Sector-New-Century-Comparative-Approach/ Project-Report›. Acesso em out. 2016.

10.3

la problemática del alquiler residencial en la Argentina

Florencia Molinatti

El derecho a una vivienda digna y adecuada, reconocido como parte del derecho a nivel de vida adecuado, es uno de los derechos económicos, sociales y culturales que contribuyen en mayor medida a alcanzar condiciones de vida más igualitarias en la sociedad. Si bien en la Argentina este derecho tiene jerarquía constitucional, la cuestión del acceso a una vivienda adecuada representa una deuda pendiente con los derechos humanos de una porción significativa de los hogares de la Argentina.

De acuerdo a estimaciones realizadas por el Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento (CIPPEC), más de tres millones y medio de hogares –alrededor de un tercio de los hogares– no tienen una vivienda adecuada y esta situación parece agravarse año a año, puesto que la tendencia al aumento del déficit habitacional se mantiene desde 2001 (CIPPEC, 2018). Asimismo, este derecho se encuentra marcado por fuertes desigualdades en su cumplimiento, siendo la condición económico-ocupacional del hogar un factor determinante (Bonfiglio, Vera y Salvia, 2018). Por ejemplo, mientras casi 3 de cada 10 hogares de la Argentina presenta algún tipo de déficit cualitativo en su vivienda –ya sea por materiales, infraestructura o hacinamiento–, esa cifra se eleva a casi 1 de cada 2 hogares si lo consideramos los hogares más vulnerables (quintiles 1 y 2) (Centro de Investigación de Política Urbana y Vivienda, 2016).

Asimismo, las políticas habitacionales se concentraron históricamente en la construcción de unidades de viviendas nuevas, adjudicadas en propiedad individual. Sin embargo, en las últimas décadas se evidenciaron los límites de este abordaje tradicional que no ha dado respuestas apropiadas a la heterogeneidad de situaciones que presenta la demanda social.

El alquiler residencial es la forma de tenencia que más creció en la Argentina en los últimos años. Según datos censales, en 2001 el 11,9% de los hogares urbanos era inquilino, mientras que para 2010 la cifra aumentó poco más de cinco puntos porcentuales, alcanzando al 17,1% de los hogares. El último dato oficial disponible (2019), proveniente de la Encuesta Permanente de Hogares, informa que el 18,3% de los hogares argentinos alquila la vivienda en la que habita y en las grandes ciudades se registran cifras que oscilan entre el 20 y el 30%.

La vivienda en alquiler es aún más generalizada en ciertos grupos sociales como los jóvenes, los divorciados y los migrantes. Los resultados de un estudio realizado por el Banco Interamericano de Desarrollo para América Latina y El Caribe muestran que la edad disminuye significativamente la probabilidad de elegir la modalidad de alquiler: por ejemplo, el grupo de 15 a 24 años es entre 5 y 14 veces más proclive a alquilar que el grupo de 65 años o más. A diferencia de lo que ocurre en las regiones más desarrolladas, la probabilidad de alquilar no decrece a medida que aumenta el ingreso.

En este contexto de creciente de inquilinización, se aumentaron las asimetrías entre la oferta y la demanda, y se profundizaron las condiciones desfavorables para los inquilinos. Una de las mayores dificultades se refiere a que los altos precios de alquiler tuvieron un aumento progresivo por encima de las paritarias laborales, situación que llevó a los hogares a destinar una mayor proporción de sus ingresos al pago del alquiler o, en su defecto, a cohabitar, aumentando el hacinamiento. Este impacto ha sido mayor en los sectores medios y bajos, en los cuales el contexto de fuerte crisis económica y social los afecta con mayor fuerza. Por ejemplo, un estudio realizado para la Ciudad de Buenos Aires muestra que los hogares ubicados recién en el quintil 4 contaban con los ingresos promedio suficientes como para soportar un alquiler de una unidad pequeña en el barrio más barato.

En este contexto, se propone estimar para la Argentina cómo la asequibilidad o capacidad de pago para el alquiler de una vivienda ha varia-

do en el tiempo y cómo otros factores socioeconómicos y demográficos afectan el acceso a la vivienda de alquiler. La asequibilidad se estima a partir de la relación entre el precio medio de alquiler de una vivienda usada y el ingreso promedio de los hogares inquilinos, teniendo en cuenta la distribución por quintiles de ingreso de la población.

El ingreso promedio de los hogares inquilinos por quintiles será estimado a partir de la Encuesta Permanente de Hogares del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) y el valor de alquiler promedio de departamentos de 2 ambientes usados en las principales ciudades del país relevados por el Reporte Inmobiliario. Ambos datos para el tercer trimestre del período 2009 y 2019.

Los resultados preliminares de este estudio dan cuenta que si bien Argentina es un país de propietarios, el alquiler continúa siendo significativo para ciertos segmentos de la demanda. En este sentido se observa que la probabilidad de alquilar no decrece con el ingreso de los hogares demandantes, observándose los máximos valores en los quintiles intermedios. A pesar que los quintiles 1 y 5 registran las menores probabilidades de alquilar se registra una tendencia creciente en el período analizado, aumentos que traccionan la creciente inquilinización observada para el total de los hogares demandantes (Figura 1).

Respecto a la asequibilidad o capacidad de pago para el alquiler, los resultados sugieren que el acceso a la vivienda en alquiler solo está disponible para los quintiles de ingreso más altos, ya que en los otros quintiles la

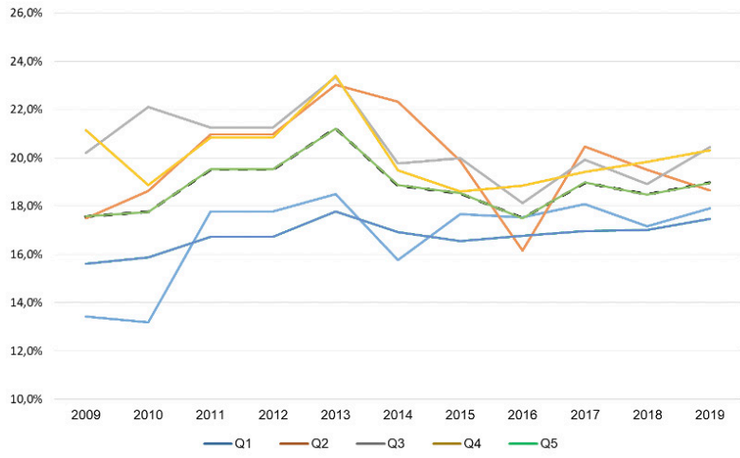


FIGURA 1 Porcentaje de hogares inquilinos sobre el total de hogares según quintil de ingreso. Argentina (aglomerados seleccionados), 2009-2019. **Fonte** Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). Elaboración propria.

AGLOMERADO	AÑO	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5
Gran Córdoba	2009	82	43	28	18	9
	2014	76	40	26	17	10
	2019	77	39	27	19	10
Gran Rosario	2009	107	49	33	20	11
	2014	75	39	27	19	11
	2019	65	34	23	15	8
Gran Mendoza	2009	85	41	28	19	11
	2014	79	41	28	19	11
	2019	91	46	31	21	11
Gran Tucumán	2009	119	62	38	26	11
	2014	70	33	23	15	9
	2019	69	37	25	17	9
Ciudad de Buenos Aires	2009	103	48	31	20	11
	2014	76	41	26	18	8
	2019	78	40	26	18	9
Partidos del Gran Buenos Aires	2009	135	71	46	30	18
	2014	93	50	34	24	13
	2019	116	57	38	25	12
AGLOMERADOS SELECCIONADOS *	2009	100	48	32	20	12
	2014	75	38	26	18	10
	2019	82	42	28	18	9

CUADRO 1 Relación alquiler promedio/ingreso promedio, según quintil de ingreso. Argentina (aglomerados seleccionados), 2009, 2014 y 2019.
* Incluye: Gran La Plata, Gran Rosário, Gran Santa Fe, Posadas, Gran Mendoza, Gran Córdoba, Neuquén-Plottier, Salta, Gran Tucumán-Tafi Viejo, Ciudad de Buenos Aires, Partidos del Gran Buenos Aires, Mar del Plata-Batán.
Fonte Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) y Reporte inmobiliario. Elaboración propria.

incidencia en los alquileres supera ampliamente el 25-30% considerado como estándar. Mientras hacia 2014 el porcentaje del ingreso que los hogares inquilinos urbanos deberían destinar para un alquiler promedio disminuye para todos los quintiles de ingreso, hacia 2019 la tendencia se revierte. Sin embargo, cuando se analiza dicho comportamiento entre los principales aglomerados del país se observa que en Gran Mendoza (cuarto aglomerado del país) el acceso a una vivienda de alquiler se hace más restrictivo para los quintiles de menores ingresos y los partidos de Gran Buenos Aires las mejoras observadas entre 2009 y 2014 se revierten considerablemente hacia 2019, especialmente para el quintil para pobre (Cuadro 1). ■

referencias bibliográficas

Bonfiglio, Juan Ignacio, Vera, Julieta y Salvia, Agustín (2018). Condiciones materiales de vida. Hábitat, pobreza y desigualdad en los hogares urbanos de la Argentina (2010-2017). Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Educa.

Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento (2018). *La política habitacional en Argentina. Una mirada a través de los institutos provinciales de vivienda*. Documento de trabajo Nro. 181. Buenos Aires: CIPPEC.

Centro de Investigación de Política Urbana y Vivienda (2016). Argentina: Vivienda asequible Contexto comparado con países del Cono Sur. Presentado en Seminario Internacional Ciudad Siglo XXI. *Hacia un hábitat inclusivo - Instrumentos y tendencia*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 29 de marzo de 2016.

Putero, Lorena (2012). *Vivienda, déficit habitacional y políticas sectoriales*. Informe de investigación. Buenos Aires: Centro de Investigación y Gestión de la Economía Solidaria

10.4

análisis de las regulaciones y debates respecto al mercado de alquiler en Argentina y en la Ciudad de Buenos Aires

Leandro Vera

En Argentina, la opción de vivienda en alquiler como régimen de tenencia crece notablemente a partir de la década del 2000, especialmente en las principales ciudades. Diversos antecedentes explican este proceso: en primer lugar, políticas públicas erráticas tales como la construcción de viviendas idénticas y mal ubicadas vía empresas (Reese y Catenazzi, 2010; Catenazzi, 2016). Por otro lado, una desregulación absoluta de la gestión del suelo urbano (Cosavoc, 2012) y, por último, un sector del mercado inmobiliario –tenedor de tierras- caracterizado por obtener ganancias con la valorización del suelo urbano en función de la inversión pública. El suelo urbano fue volviéndose inaccesible para gran parte de la población y, frente a la ausencia de créditos hipotecarios asequibles (Reese, 2014) gran parte de esta demanda viró hacia el mercado de alquileres (Baer, 2012, Cosacov, 2012). Esto explica que en la actualidad alquilen casi 8 millones de hogares (según los últimos datos disponibles), casi 3 millones más que en el 2001.

La relevancia de la presente investigación radica en aportar, a la bibliografía específica, un análisis descriptivo de los procesos de construcción política sobre la regulación del mercado de vivienda en alquiler comprendiendo la ausencia de tales estudios. Así, se destaca que una parte de la bibliografía explica la importancia de regular este mercado, dado lo ventajoso que puede resultar el arrendamiento como posible solución al déficit habitacional (BID, 2014; ACIJ, 2016). Por otro lado, desde perspectivas académicas, existen varios análisis sobre como los hogares inquilinos componen parte del déficit habitacional argentino. (Labiano, 2018; Felice, 2017, entre otros).

A principios del año 2015 comenzó un proceso de discusión sobre las necesidades de contar con nuevas regulaciones del mercado de vivienda en alquiler. En tal sentido, el documento describirá analíticamente tales sucesos en función del conjunto de acciones desplegadas por los principales actores intervinientes enmarcados en este proceso: Estado (nacional y del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires), y organizaciones de la sociedad civil. Se analiza un conjunto de proyectos y regulaciones vigentes, los alcances y límites de éstas, y su inscripción en las dinámicas socio habitacionales actuales tanto a nivel nacional como en la Ciudad de Buenos Aires. El objetivo del trabajo que se presentará será describir el proceso de construcción de estas regulaciones, poniendo especial atención a las diversas acciones de influencia de diversos actores de la sociedad civil.

El trabajo que se presentará procura describir tales acontecimientos, mostrando su interconexión, es decir, como parte de un mismo '*recorrido de implementación*' de una política

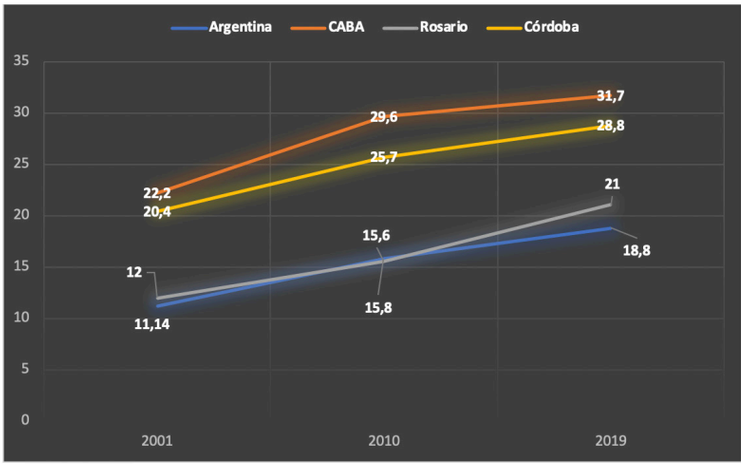


GRÁFICO 1 . Evolución de hogares inquilinos en Argentina y sus principales grandes ciudades: Rosario, Ciudad de Buenos Aires y Córdoba. En porcentaje.

Fonte Censos Nacionales 2001 y 2010, Encuesta Permanente de Hogares. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

pública (Aguilar Villanueva, 1993). Analizamos acciones que van desde: presentación de leyes, modificaciones en la normativa de recaudación de impuestos, amparos judiciales y sanciones de normativas. Nos interesa demostrar que no existe un discurso hegemónico sobre cómo hay que regular el mercado de alquileres y, en tal sentido, las organizaciones de la sociedad civil jugaron un rol fundamental en intentar definir qué tipo de política es necesaria y cual no. Las distintas acciones llevadas a cabo por estas organizaciones pusieron al descubierto la necesidad de regular un mercado que opera, fundamentalmente, en la ilegalidad.

Se tomó la decisión metodológica de utilizar fuentes secundarias (estadísticas oficiales para la descripción de las características de la vivienda en alquiler, como así también para describir la historicidad del régimen de tenencia, artículos periodísticos para la reconstrucción del caso de estudio y documentos académicos para el respectivo abordaje conceptual) para la construcción cronológica del caso para ordenar –y mostrar- los vaivenes y movimientos de la política. Se toma como fecha de partida el año 2015 ya que, en ese año, nació el Frente Nacional de Inquilinos, se presentó un proyecto de ley nacional y se anunció la creación del fallido programa "Alquilar Se Puede" en la Ciudad de Buenos Aires. ■

referencias bibliográficas

AGUILAR VILLANUEVA, L. F. (1993), "*La implementación de las Políticas*", México.

ASOCIACIÓN CIVIL POR LA IGUALDAD Y LA JUSTICIA (2016), "*Buscar un techo. La problemática de los inquilinos y los alquileres en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*", disponible en: http://acij.org.ar/buscar-un-techo-la-problematica-de-los-inquilinos-y-los-alquileres-en-la-ciudad-autonoma-de-buenos-aires/

CATENAZZI, A. (2016), "*Las deudas de nuestra democracia en el campo del hábitat y la vivienda*", en Vóces en el Fénix, año 7, número 53.

CENTRO DE ESTUDIOS LEGALES Y SOCIALES (2012, 2013), "*Informe Anual 2012*" e "*Informe Anual 2013*", Siglo Veintiuno Editores, Buenos Aires.

COSACOV, N. (2012), "*A más m2, mayor déficit habitacional. Paradojas del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires"*, publicado en el Laboratorio de Políticas Públicas. http://lppargentina.org.ar/a-mas-metros-cuadrados-mayor-deficit-habitacional-por-natalia-cosacov/

FELICE, M. (2017). "I*nvertir en vida: decisiones económicas y diferencias generacionales en torno a la vivienda en jóvenes de la ciudad de Buenos AiresW, Argentina. Antípoda: Revista de Antropología y Arqueología*, núm. 28 (May/Aug 2017), pp. 193-212.

LABIANO, F. (2018). "*El régimen de tenencia de la vivienda en la producción de nuevas desigualdades en la Ciudad de Buenos Aires, 2006-2017.*" Ponencia presentada en el X Congreso de Sociología de la Universidad Nacional de la Plata. Disponible en: http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/79470.

REESE, E. y CATENAZZI, A. (2010), "*La dinámica de crecimiento urbano, el déficit habitacional y las asignaturas pendientes*", en Voces en el Fénix, año 1 número 1.

VERA BELLI, L. (2016), "*Análisis crítico del alquiler residencial en la Ciudad de Buenos Aires*", en Revista Institucional del Ministerio Público de la Defensa, año 6 n°10, Buenos Aires.

10.5

el mercado como hacedor de ciudad en el proceso de inquilinización de Buenos Aires

Florencia Labiano

En el presente trabajo se busca desarrollar una tensión que aparece de confrontar la revisión de la bibliografía argentina sobre mercado de alquiler de viviendas, la evidencia empírica producida hasta el momento en el marco de mi investigación doctoral y los aporte de los estudios sociales de la economía a las preocupaciones urbanas. La tensión identificada consiste en discutir no sólo los límites sino también las potencialidades del mercado "realmente existente" en la Ciudad de Buenos Aires para *hacer ciudad* (Agier, 2015).

El alquiler como modalidad de acceso a la vivienda sólo ha tomado relevancia académica en Argentina en los últimos años. Diversos trabajos lo han abordado principalmente como estrategia residencial y económica de subsistencia, así como un factor productor de desigualdades. Parte de este desarrollo se debe a formas históricas de acceso al hábitat de los sectores populares, como los inquilinatos y hoteles familiares (Gazzoli, 1991; Suriano, 1983; Verón, 2017), y más recientemente, a la inquilinización de asentamientos y villas (Cravino, 2008; Rodríguez et al., 2015).

Esta literatura concentrada en el mercado "informal" tiende a asumir que las prácticas comerciales de su contraparte "formal" se adecúan a las regulaciones sin más. Esta "obviedad" del mercado formal de alquileres en la producción académica se puede vincular tanto con tendencias históricas del régimen de tenencia que habían convertido a Ciudad de Buenos Aires en una "ciudad de propietarixs" (Herzer & Virgilio, 2011), como con un efecto escolástico del escaso tratamiento en los estudios urbanos nacionales de los sectores medios, típicos inquilinxs de las ciudades argentinas (Cosacov, 2018; Felice, 2017). Efectivamente, según la información censal entre 1947 y 2001, la cantidad de hogares propietarios en la Ciudad de Buenos Aires pasó del 18% al 68% y la de inquilinos recorrió el sentido inverso del 82% al 22%, a la vez que tendieron a concentrarse en los deciles centrales (Labiano, 2018). Sin embargo, luego de su mínimo histórico en 2001, en el censo de 2010 ya registra un aumento sensible que se volvería una tendencia estable: del 22% pasaron a ser el 29% y para el año 2018, se estimaba que representaban en torno al 40% del total de los hogares porteños. Concomitantemente, la casa en propiedad se vuelve un fenómeno cada vez más raro. Esta reversión de ambas tendencias apunta al aumento de la concentración de un bien más caro, más exclusivo y más excluyente.

La configuración actual del mercado de alquileres no puede comprenderse sin atender a las transformaciones económicas, políticas y culturales que desde mediados de los '70 habilitaron y promovieron la mercantilización y privatización de la vivienda (Rolnik, 2019). Por un lado, es necesario mencionar el descongelamiento y la desregulación del mercado de alquileres que retrotrajo a las locaciones de viviendas a un contrato entre privados (Gazzoli, 2006), la dolarización del mercado de compra-venta (Gaggero & Nemiña, 2016) y la descentralización y el desfinanciamiento de la política habitacional (Ballent, 2010). Por el otro, la inestabilidad económica, política e institucional que caracterizó al país sobre todo en los '80 y que dejó sus marcas en la pobreza de los '90, hicieron de la vivienda un bien de resguardo de valor. La restricción del retiro de los depósitos en 2001 y la desconfianza bancaria, la consagraron como la alternativa palpable y "en dólares", por oposición a la volatilidad de otros activos financieros (D'Avella, 2019).

Tal como lo ha expresado Socoloff (2019), a diferencia de otros países, este proceso de mercantilización de la vivienda e incluso el reciente boom inmobiliario tras la crisis de 2001, no vino de la mano de un proceso de financiarización. Prácticamente sin intermediación financiera, el boom se costeó con el excedente generado por el sector rural y los ahorros de particulares que canalizaron su pequeño capital hacia la construcción (Auguste et al., 2011). La contracción de hecho del mercado de créditos hipotecarios para

la compra de vivienda por parte de lxs usuarixs finales y el encarecimiento sostenido del metro cuadrado en dólares generaron un aumento del parque construido y de su inaccesibilidad para los sectores medios-bajos (Baer & Kauw, 2016).

Justamente, ese contexto es el que sentó las bases para la reversión en las tendencias de los regímenes de tenencia, profundizando la heterogeneidad dentro las clases medias. Sin embargo, fueron esas mismas condiciones las que desalentaron la penetración de lógicas corporativas en el mercado inmobiliario en general y en el de alquileres en particular, dando lugar a un mercado compuesto no sólo en su demanda, sino mayoritariamente también en su oferta, por hogares; y a la participación de corredorxs inmobiliarixs, en su mayoría, de pequeñas oficinas barriales que intermedian esas relaciones. Esta particularidad tiene consecuencias sensibles en la forma en que este mercado (se) articula (en) la ciudad y los modos de intervención del Estado.

En el presente trabajo proponemos cuestionar las concepciones clásicas sobre "los actores del mercado", en términos de racionalidad maximizadora de utilidades. Esta perspectiva de los "mundos hostiles" (Zelizer, 2008), donde el dinero y los negocios son completamente ajenos a los significados o afectos, impide abordar el mercado de alquileres como emergente de prácticas y sentidos contextualizados. En particular, ante la ausencia de regulaciones formales en torno a aspectos básicos de la relación entre inquilinxs y propietarixs como los requisitos de acceso, los procedimientos de actualización de los precios o las obligaciones de las partes, se destaca la producción constante de una "normatividad de mercado", que nunca deja de ser disputada desde representaciones que desbordan lo económico. Asimismo, también sobresale el desarrollo de políticas de valuación (Lamont, 2012; Vatin, 2013) para la selección de inquilinxs, viviendas y relaciones comerciales que terminan configurando la adecuación entre hogares, unidades habitacionales y barrios y traduciendo recíprocamente espacio social y espacio urbano (Ariztía, 2014; Bourdieu, 1999, 2002). Proponemos que el mercado, en lugar de ser un conjunto de actores o lógicas lineales, es una arena más de disputa de producción material y simbólica de la ciudad. Finalmente, nos preguntamos cómo interactúa esta dimensión socialmente "productiva" –de sentidos y relaciones- del mercado, con la intervención regulatoria del Estado y la tendencia a la concentración inmobiliaria, en ausencia de alternativas a la vivienda en propiedad. ■

referencias bibliográficas

Agier, M. (2015). Do direito à cidade ao fazer-cidade. O antropólogo, a margem e o centro. *Mana*, 21(3), 483-498. https://doi.org/10.1590/0104-93132015v21n3p483

Ariztía, T. (2014). Housing Markets Performing Class: Middle-Class Cultures and Market Professionals in Chile. *The Sociological Review*, 62(2), 400-420. https://doi.org/10.1111/1467-954X.12144

Auguste, S., Bebczuk, R., & Moya, R. (2011). The Demand for Mortgages Under Macro Volatility: The Argentine Case. *SSRN Electronic Journal*. https://doi.org/10.2139/ssrn.1981537

Baer, L., & Kauw, M. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *EURE (Santiago)*, 42(126), 5-25. https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000200001

Ballent, A. (2010). Los nuevos mosaicos: políticas de vivienda y cultura del habitar. En S. Torrado (Ed.), *el costo social del ajuste (Argentina, 1976-2002): Vol. II*. edhasa.

Bourdieu, P. (1999). Efecto de lugar. *En La Miseria del Mundo*. Fondo de Cultura Económica.

Bourdieu, P. (2002). *Las estructuras sociales de la economía*. Manantial.

Cosacov, N. (2018). *Comprendiendo el habitar desde las movilidades urbanas: un estudio de residentes en el barrio de Caballito, Buenos Aires*.

Cravino, M. C. (2008). Relaciones entre el mercado inmobiliario informal y las redes sociales en asentamientos informales del área metropolitana de Buenos Aires. *Territorios, núm. 18-19*, 129-145.

D'Avella, N. (2019). *Concrete dreams. Practice, Value and Built Environments in Post-Crisis Buenos Aires*. Duke University Press.

Felice, M. I. (2017). "Invertir en vida": decisiones económicas y diferencias generacionales en torno a la vivienda en jóvenes de la ciudad de Buenos Aires, Argentina. *Antipoda*, 28, 193-212. https://doi.org/10.7440/antipoda28.2017.09

Gaggero, A., & Nemiña, P. (2016). La vivienda como inversión: el origen de la dolarización del mercado inmobiliario durante la última dictadura cívico-militar. En G. Levy (Ed.), *De militares y empresarios a políticos y ceos: reflexiones a 40 años del golpe*. Gorla.

Gazzoli, R. (1991). *Inquilinatos y hoteles*. Centro Editor de América Latina.

---------- (2006). Submercado de viviendas en alquiler. *Medio ambiente y urbanización: gestión urbana. Enfoques e instrumentos*, 65, 49–62.

Herzer, H., & Virgilio, M. M. D. (2011). Las necesidades habitacionales en la Ciudad de Buenos Aires: cuántos, quiénes, cómo y por qué. *Realidad Económica*, 262, 39.

Labiano, M. F. (2018). El regimen de tenencia de la vivienda en la producción de nuevas desigualdades en la ciudad de Buenos Aires. "*X Jornadas de Sociología de la Universidad Nacional de La Plata*.

Lamont, M. (2012). Toward a comparative sociology of valuation and evaluation. *Annu. Rev. Sociol*,.

Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F., & Zapata, M. C. (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción. La "inquilinización" en la ciudad de Buenos Aires. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 8(15). https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu8-15.cpfe

Rolnik, R. (2019). *Urban warfare: housing under the empire of finance*. Verso.

Socoloff, I. C. (2019). Financiarización variada de la producción inmobiliaria en argentina: el caso del boom inmobiliario en buenos aires y la postcrisis en perspectiva (2002-2015). *Scripta Nova*.

Suriano, J. (1983). *La huelga de inquilinos de 1907*. Centro Editor de América Latina.

Vatin, F. (2013). Valuation as Evaluating and Valorizing. *Valuation Studies, 1*(1), 31-50. https://doi.org/10.3384/vs.2001-5992.131131

Verón, N. (2017). *El Derecho a la Ciudad. Estrategias habitacionales, desalojos y política habitacional en el centro de la Ciudad de Buenos Aires*. Antropofagia.

Zelizer, V. A. (2008). Dinero, circuitos, relaciones íntimas. *Sociedad y Economía,* 14.

mesa 11

crise dos aluguéis e seus impactos

11.1

vivienda y condiciones de habitabilidad de población migrante vulnerable

Bianca Apolinario Faria

En Chile, los índices de migración han mostrado una tendencia al alza en las últimas décadas, alcanzando actualmente, el 5,5% de la población del país, según el Censo 2017. Esto significa un aumento del 232% de los migrantes en el período de 2014-2017. Si bien las cifras presentadas, representan la cantidad de inmigrantes internacionales en Chile, no se podría aludir a un todo como si fueran situaciones homogéneas. Los problemas que los afectan no siempre son los mismos para los distintos grupos nacionales ni tampoco para las distintas clases sociales (Stefoni, 2011).

Un aspecto conflictivo en la inserción de los inmigrantes vulnerables en el país es el tema de la vivienda. Varios hechos y estudios han comprobado importantes niveles de hacinamiento a los que están confrontados los migrantes y las malas condiciones en la que están obligados a vivir, contrastando con las condiciones comparativamente favorables que caracterizaban su situación habitacional en su país de origen.

Tales condiciones presentan hoy en día una forma de habitar oculta ante la ley y la normativa, ya que se generan a partir de un mercado de vivienda informal por parte del sector privado, que en algunos casos cuentan con permisos para la construcción de "nuevos conventillos", operando como una nueva tipología de habitar generada a partir de la necesidad impuesta por el fenómeno de la migración, caracterizada principalmente por la falta de oportunidades dentro del sistema legal.

Según investigaciones recientes, se comprueba que entre las necesidades más urgentes destacan las de vivienda. "El camino que tienen que realizar los sujetos desde el primer alojamiento a uno más definitivo, variará de acuerdo con las posibilidades reales de encontrar donde vivir. Es en esta etapa en la que se ven enfrentados no sólo a contar con dinero suficiente para alquilar, sino también a las exigencias del sistema de alquiler. En la mayoría de los casos les piden requisitos abusivos para demostrar solvencia económica, como por ejemplo garantías bancarias por más de seis meses, pagos por adelantado hasta de un año, etc. Estos requisitos previos constituyen obstáculos para conseguir una vivienda con condiciones mínimas habitables, restringiéndoles el mercado inmobiliario a una oferta precaria de viviendas caracterizada por: escasa superficie útil para habitar, mal iluminada, poca ventilación, deterioro de la infraestructura" (Segura & Abde, 2014). Por esta razón, el mercado informal aparece como una "buena opción" al no contar con tales requisitos.

Dicha informalidad presenta varios factores que la componen, entre ellos se encuentran:

- La condición de migrante irregular.
- La ausencia de ofertas residenciales formales y asequibles económicamente en espacios centrales y pericentrales para inmigrantes.
- La alta demanda de localización de inmigrantes de menores ingresos en espacios centrales.
- El abuso por parte de los arrendatarios y las altas exigencias para poder formalizarse en otra vivienda.
- El recurso de la centralidad y el acceso a la vivienda por sobre la calidad de esta
- Los inmigrantes se ven sometidos a un mercado informal e ilegal, que se rige por criterios racistas o desiguales (color, sexo, años en el país) y abusa del bajo poder de negociación que suelen tener los migrantes.
- El acceso a la vivienda vulnerado por el mercado informal indica un creciente mercado de alquiler informal. (Contreras, Ala-Louko, & Labbé, 2015).

Desde un acercamiento a un caso ubicado en una comuna periférica al norte de la ciudad de Santiago de Chile, se constata la construcción de un "nuevo conventillo" levantado específicamente para el arriendo de pequeñas habitaciones para la población migrante. Se trata de una tipología de vivienda para migrantes – principalmente haitianos –, construida en un terreno

FOTOGRAFÍAS Fotografías recintos de uso común: (1) lavandería, (2) cocinas, (3) baños. **Fuente** Elaboración propia.

considerado de uso industrial, dónde han sido construidas aproximadamente 60 habitaciones, que además de contar con galpones subdivididos, que antes eran parte del equipamiento para su uso original (taller mecánico), también cuenta con construcciones nuevas.

La superficie de las habitaciones varía entre 6m2, 9m2, 10m2, dependiendo de la ubicación dentro del conjunto, variando con ello el valor que deben pagar por el arriendo, entre $100.000 y $120.000 ($125 – $150 USD), con gastos comunes ya incluidos. Cada una de ellas alberga a una familia, de 3 a 4 personas. En general las condiciones de habitabilidad presentan falencias en varios ámbitos. Las habitaciones se caracterizan por presentar un alto índice de hacinamiento, y factores térmicos, acústicos y lumínicos que ni siquiera intentan cumplir los valores mínimos establecidos por la normativa vigente en Chile.

Además, los espacios comunes como cocina, lavandería y baños (divididos entre mujeres y hombres) no cuentan con agua caliente ni condiciones higiénicas aceptables.

Sin embargo, esta situación no es la única asociada a la migración. Varias son las propuestas y debates generados por expertos en base a las políticas públicas de vivienda para migrantes. Actualmente las condiciones de habitabilidad para migrantes no son las más adecuadas dado a la condición de vulnerabilidad que presentan y el escaso apoyo de los gobiernos locales y el Estado en ese ámbito.

Desde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la mayoría de los subsidios para acceder a la vivienda, cuentan como requisito la presencia de la visa de residencia definitiva – que en general se demora más de dos años, debido a un proceso lento y burocrático –, siendo los dos primeros años críticos respecto a este tema.

El mercado informal se presenta entonces como la única opción para migrantes en situación de vulnerabilidad y como un desafío tanto para el

Estado, como para los gobiernos locales que deben prestar atención a la informalidad e ilegalidad en el acceso a la vivienda, no permitiendo que la situación se replique, por lo menos sin cumplir con condiciones de habitabilidad adecuadas.

Estamos en un contexto donde la ilegalidad en las formas de arrendar va a seguir respondiendo a un creciente mercado del alquiler que exige políticas habitacionales y un mayor rol del Estado en comprender que la cuestión migratoria se debe abordar también desde las condiciones de habitabilidad de las personas y cumplimientos de los derechos humanos. ■

referencias bibliográficas

Contreras, Y., Ala-Louko, V., & Labbé, G. (2015). *Acceso exclusionario y racista a la vivienda formal e informal en las áreas centrales de Santiago e Iquique*. Polis nº42. Revista Latinoamericana.

Segura, D. M., & Abde, K. B. (2014). *Barrios y población inmigrantes: el caso de la comuna de Santiago*. Revista INVI, 29(81), 19-77.

Stefoni, C. (2011). *Ley y política migratoria en Chile. La ambivalencia en la comprensión del migrante*.

11.2

vivienda en arriendo y segregación residencial de las clases medias en Santiago de Chile

Quentin Ramond

En los últimos diez años, la vivienda en arriendo se ha expandido en el Área Metropolitana de Santiago (AMS). Las clases medias, para quienes la propiedad ha sido tradicionalmente un factor clave de reproducción social (Bourdieu, 2000; Hamnett, 1995), hoy representan el grupo más numeroso de los arrendatarios (Link et al., 2019). La literatura argumenta que esto se debe, en parte, a que el arriendo sería una forma de asegurar mejor localización en el espacio urbano ante el aumento de los precios inmobiliarios. Sin embargo, ningún trabajo previo ha analizado la segregación residencial según la tenencia de la vivienda, y no se ha podido estimar en qué medida y para qué grupo social la vivienda en arriendo permite efectivamente mantener una localización benéfica.

Este estudio tiene como objetivo caracterizar los efectos del arriendo sobre la segregación residencial en el AMS. La hipótesis supone que, *al interior* de un mismo grupo socioeconómico, los arrendatarios no tienen la misma distribución espacial que los propietarios. Para las clases medias, existiría una tensión entre acceder a la vivienda en propiedad y vivir en espacios favorecidos, mientras que el arriendo ofrecería oportunidades espaciales valoradas por este grupo social. Para explorar esta hipótesis, definimos los grupos socioeconómicos a partir de la variable ocupacional, siguiendo trabajos previos sobre estratificación social y territorio (Link et al., 2015; Mac-Clure et al., 2014). Distinguimos entre las clases altas (dirigentes de la administración pública y de empresas), las clases medias-altas (profesionales e intelectuales), medias (técnicos y profesionales de nivel medio), medias-bajas (oficinistas, trabajadores de los servicios) y las clases populares (operarios, operadores con o sin calificación).

Se utilizan los datos de la Encuesta de caracterización socioeconómica nacional del 2015 (Ministerio de Desarrollo Social). Es una encuesta de corte transversal representativa a nivel de 23 comunas del AMS. Distinguimos entre tres situaciones de tenencia: los propietarios que terminaron de pagar la vivienda, los propietarios que están pagando la vivienda y los arrendatarios, con y sin contrato de arriendo. Se excluyen los hogares que ocupan su vivienda con otra forma de tenencia (cedida, ocupación irregular), los jefes de hogares desocupados, inactivos, las fuerzas armadas y los agricultores. La muestra final incluye 8,726 hogares. Los propietarios son el grupo más importante (3,587), seguidos por los arrendatarios (3,004) y los propietarios que están pagando su vivienda (2,135).

Examinamos la probabilidad de vivir en el 10% de las comunas que tienen la proporción más elevada de hogares de altos ingresos, es decir que pertenecen al decil 10 de ingreso autónomo per cápita. Los efectos de la tenencia de la vivienda se estiman a través de un modelo *logit*, en el cual la variable dependiente toma el valor uno si el hogar vive en una comuna favorecida y cero en otro caso. El uso de una variable dependiente dicotómica permite enfocarse en las comunas del AMS donde se concentran los hogares más acomodados y los servicios urbanos de calidad (Méndez and Gayo, 2018). El Modelo 1 estima el efecto neto de la tenencia de la vivienda. El Modelo 2 explora si el efecto de la tenencia de la vivienda es diferente entre los grupos socioeconómicos, incluyendo una interacción entre la tenencia de la vivienda y la ocupación del jefe de hogar. Además, los modelos incluyen variables de control que influencian las decisiones residenciales: edad, edad al cuadrado, nivel educacional, tipo de hogar, estado civil, situación laboral, decil de ingreso autónomo per cápita, etnicidad y tiempo de residencia en la comuna.

Los resultados muestran que la probabilidad de vivir en una comuna favorecida varía significativamente según la tenencia de la vivienda y la categoría ocupacional (Figura 1). La probabilidad que las clases medias-bajas y las clases populares vivan en una comuna favorecida se mantiene

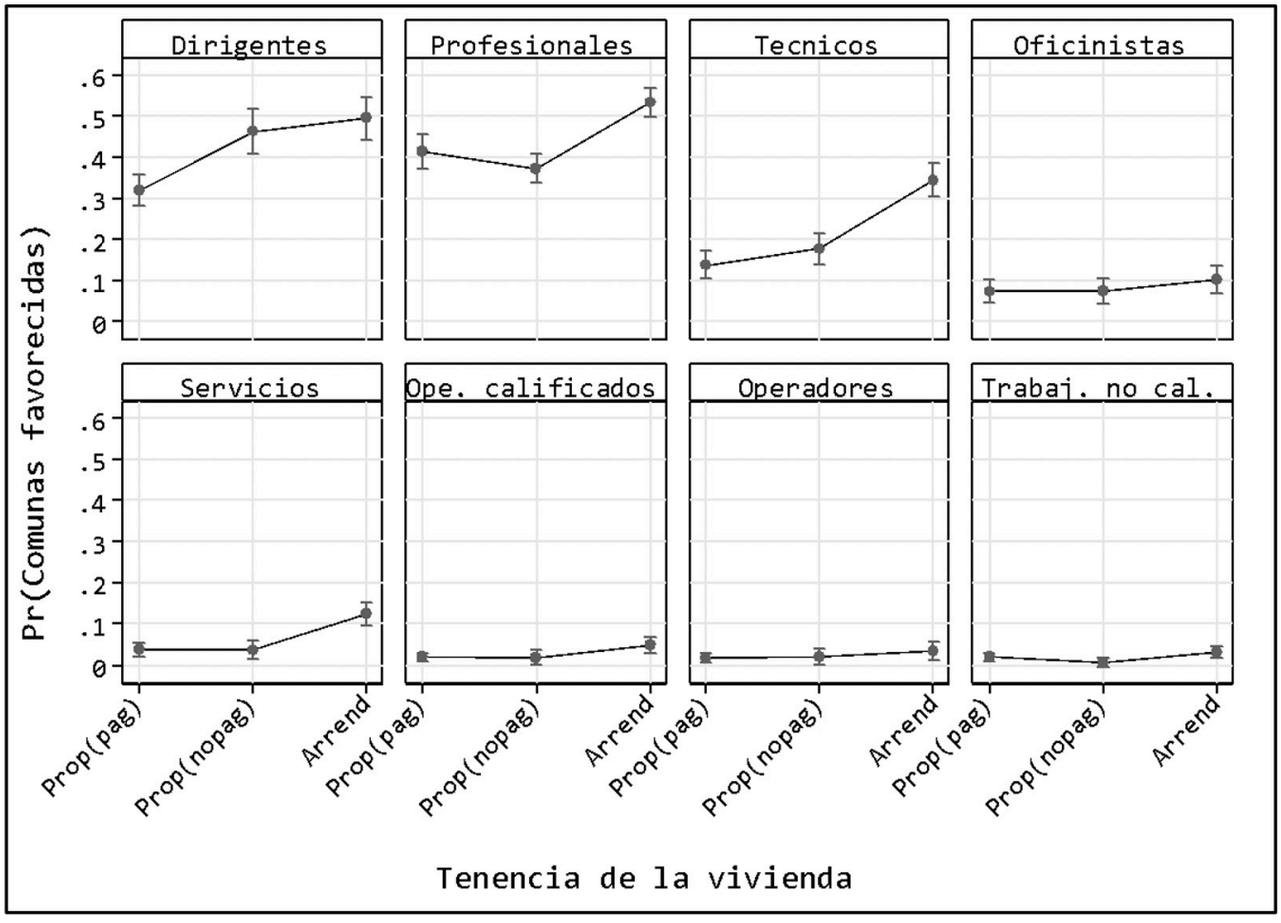


FIGURA 1 Probabilidad marginal de vivir en una comuna favorecida según la tenencia de la vivienda y el grupo ocupacional. **Fuente** Casen, 2015 (MDS).

muy baja para todas las formas de tenencia. El mercado de arriendo no ofrece oportunidad residencial a estos grupos para mantener una localización espacial favorable. Al contrario, la tenencia de la vivienda tiene efectos importantes dentro de las clases medias. Para los propietarios de este grupo, la probabilidad de vivir en las zonas favorecidas del AMS apenas supera la de las clases medias-bajas y populares (0.14). Sin embargo, ser arrendatario aumenta la probabilidad de vivir en una comuna favorecida de 20 puntos de porcentaje. La vivienda en arriendo provee beneficios espaciales importantes a las clases medias en comparación con los propietarios de este mismo grupo social. Se observan tendencias similares para las clases medias-altas y altas, pero con una magnitud más reducida.

El estudio muestra que el crecimiento del arriendo complejiza los patrones tradicionales de segregación en el AMS. En términos teóricos, el trabajo sugiere que, para las clases medias, existe una tensión entre los proyectos de acumulación de un patrimonio económico en el mercado habitacional y, por otra parte, el acceso a espacios urbanos favorecidos que ofrecen mayor recursos y oportunidades. Sin embargo, dado que los datos son transversales, no se pueden interpretar los efectos del arriendo sobre la segregación en términos causales rigurosos. Además, sería necesario obtener datos a niveles geográficos más finos para caracterizar mejor el contexto urbano donde viven los arrendatarios de clase media y así medir la contribución del arriendo a la creciente heterogeneidad social del “barrio alto”

de Santiago (Agostini et al., 2016; Sabatini et al., 2010). En concordancia con estudios recientes (Blanco et al., 2014; Link et al., 2019), el trabajo señala la necesidad de considerar el arriendo como una modalidad de tenencia de largo plazo, ya que la localización benéfica que ofrece es un componente central de la demanda habitacional de las clases medias. Además, implementar una política del arriendo que da prioridad a las necesidades de las clases populares en los barrios favorecidos aparece clave para reducir la segregación residencial. ■

referencias bibliográficas

Agostini CA, Hojman D, Román A, et al. (2016) Segregación residencial de ingresos en el Gran Santiago, 1992-2002: una estimación robusta. *EURE (Santiago)* 42(127): 159–184.

Blanco AB, Cibils VF, Miranda AM, et al. (2014) *Busco Casa En Arriendo: Promover El Alquiler Tiene Sentido*. Inter-American Development Bank.

Bourdieu P (2000) *Les Structures Sociales de l'économie*. Paris: Le Seuil.

Hamnett C (1995) « Home ownership and the middle classes ». In: Butler T and Savage M (eds) *Social Change and the Middle Classes*. London: UCL Press, pp. 257–274.

Link F, Valenzuela F and Fuentes L (2015) Segregación, estructura y composición social del territorio metropolitano en Santiago de Chile: Complejidades metodológicas en el análisis de la diferenciación social en el espacio. *Revista de geografía Norte Grande* (62): 151–168.

Link F, Toro AM and Valenzuela F (2019) Geografías del arriendo en Santiago de Chile. De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia. *Economía Sociedad y Territorio* 19(61): 507–542.

Mac-Clure O, Barozet E and Maturana V (2014) Desigualdad, clase media y territorio en Chile: ¿clase media global o múltiples mesocracias según territorios? *EURE (Santiago)* 40(121): 163–183.

Méndez ML and Gayo M (2018) *Upper Middle Class Social Reproduction: Wealth, Schooling, and Residential Choice in Chile*. New York: Palgrave MacMillan.

Orellana A, Bannen P and Fuentes L (2019) *Informe Final: Indicador Calidad de Vida Urbana (ICVU)*. Santiago de Chile: Instituto de Estudios Urbanos UC - Cámara Chilena de la Construcción.

Sabatini F, Wormald G, Sierralta C, et al. (2010) Segregación residencial en Santiago: Tendencias 1992-2002 y efectos vinculados con su escala geográfica. In: Sabatini F, Salcedo R, Wormald G, et al. (eds) *Tendencias de La Segregación En Las Principales Ciudades Chilena*s: *Análisis Censal 1982-2002*. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile/Instituto Nacional de Estadísticas, pp. 19–42.

11.3

o preço dos aluguéis e o acesso à moradia em São Paulo: um estudo de caso na ocupação Vila Nova Palestina

Marilia Bello

No Brasil, o preço da moradia nunca foi incorporado no cálculo dos salários. A informalidade combinada com a autogestão foram partes integrantes do crescimento urbano sob a égide da industrialização dos baixos salários (MARICATO, 2013). O impacto da crise de produção fordista nos anos 80, atrelado a uma política habitacional do BNH pontual e setorizada, produziu um esgarçamento do perímetro urbano, construindo uma vasta superfície de segregação social e territorial. Esse território foi marcado pela autoconstrução, com acesso à moradia de modo informal, com uma propriedade relativamente precária.

Na cidade formal, o acesso à moradia por parte da população de menor renda tornou-se restrito por causa de um mercado por demais valorizado e exclusivista para as rendas mais altas e pela absoluta falta, historicamente, de regulação do mercado privado de aluguéis, a fim de permitir uma oferta a preços mais acessíveis, que pudesse tornar-se uma alternativa à ocupação informal nas periferias.

Apesar da locação não ser a forma predominante de morar nas periferias e nos assentamentos irregulares na cidade de São Paulo[32], já que o mais habitual é a busca da posse da "casa própria", mesmo que de forma informal, ainda assim uma parcela significativa da população parece ter de recorrer ao aluguel, tanto no mercado formal quanto do informal. No primeiro caso, bairros populares, geralmente na região central, têm uma oferta de imóveis mais ou menos degradados, porém regularizados, a preços de aluguel mais acessível. Também no centro, os cortiços formam importante mercado informal de aluguéis, a preços proporcionalmente muito elevados. O resultado de tal situação mostra de que, em 2011, o ônus excessivo do aluguel tornou-se o componente de maior peso no déficit habitacional no Brasil. Representando 50,88% no município de São Paulo, a população pobre que sem alternativa de locação ou financiamento, recorreu a "lógica da necessidade" (ABRAMO, 2001), que acabou em grande parte migrando para os movimentos sociais de moradia, como uma última alternativa de necessidade habitacional.

Este é o caso, por exemplo, do MTST, cuja liderança, Guilherme Boulos, denuncia frequentemente que o aumento dos aluguéis principalmente em São Paulo, que em relação ao salário-mínimo que cresceu os 42,7% nos últimos 10 anos, e se é um dos motivadores principais para a adesão de famílias ao seu moviment[33].

Dentro deste panorama, este artigo apresenta uma análise do fenômeno do aumento dos preços dos alugueis formais em um recorte temporal de 2008 a 2018 e o acesso à moradia em São Paulo, tendo como estudo de caso a renda dos integrardes da Ocupação Vila Nova Palestina, no Jardim Ângela.

Nascida em 29 de novembro de 2013 como a maior ocupação da América Latina, o acampamento Vila Nova Palestina no Jardim Ângela surgiu com cerca de 8 mil famílias inscritas. Em última atualização dos cadastros feita 2018 pela organização, foi verificado que 3.362 famílias ainda permanecem aderentes a ocupação e que em grande parte sejam dos bairros da zona sul como: Capão Redondo, Capela do Socorro, Embu Guaçu, Itapecerica da Serra, Jacira e Piraporinha.

A análise da renda foi feita a partir do acesso as 3.362 fichas de cadastramento dos ocupantes, onde se evidencia o descompasso da renda dos trabalhadores frente ao valor das locações residenciais na cidade de São Paulo. ■

[32] Até a década de 40, 70% dos imóveis residenciais na cidade de São Paulo eram alugados (BONDUKI, 2013).

[33] Entrevista ao Programa Diálogos com Mario Sergio Conti – Globo News – 24/11/2016 - http://g1.globo.com/globo-news/dialogos-com-mario-sergio-conti/videos/t/todos-os-videos/v/mario-sergio-conti-entrevista-guilherme-boulos/3349267/

referências bibliográficas

ABRAMO, P. O Mercado de solo Informal das favelas e a mobilidade social dos pobres nas grandes metropolis: notas para delimitar um objeto de estudo para a América Latina - ANPUR,(pp. 1566-1585), 2001.

MARICATO, E. As Idéias Fora do Lugar e o Lugar fora das Idéias. Em O. ARANTES, C. VAINER, & E. MARICATO, A cidade do pensamento único. 3.ed. Petropolis: Vozes, 2013.

11.4

a crise dos aluguéis do Covid-19: o caso referência argentino

Vívian Alves de Assis
Flavio Rapisardi

Com o advento da crise sanitária global, o presente ensaio visa analisar a crise dos aluguéis a partir do estudo das medidas de políticas públicas, sociais e comunitárias em andamento na Argentina sobre a questão da moradia de aluguel, em atenção e para a contenção ao vírus, diante do agravamento das vulnerabilidades da emergência habitacional, com atenção especial às zonas denominadas *villas de emergencia*[34].

A crise do novo coronavírus revela o fato de que o simples ato de ficar em casa, ou ter acesso aos tratamentos em hospitais, seguindo as recomendações da OMS de isolamento social, não está posto para todos, pois existe uma distribuição desigual de direitos, especialmente os direito à vida e à cidade (CARLOS, 2020).

Assim, com a crise sanitária planetária a desigualdade social econômica na América Latina é escancarada, já que o vírus atinge a população de forma desigual. A pregada ideia de comunhão de destinos no ambiente pandêmico, que decorre da própria etimologia grega da palavra pandemia, em que *pan* é "todo" e *demos* é "povo", é refutada pela realidade de que a "pandemia não é cega e tem alvos privilegiados" (SANTOS, 2020).

Em países das Américas, como o Brasil e a Argentina, que se encontram na região mais desigual do mundo, em que a pobreza e a pobreza extrema são um problema transversal marcado geograficamente nas grandes *urbes*[35] por diversos problemas sociais, como a falta ou precariedade da moradia, os impactos socioeconômicos do COVID-19 são ainda mais preocupantes, especialmente nos grupos em especial situação de vulnerabilidade (OEA, 2020).

De fato o contexto da pandemia evidencia que o direito à moradia digna é nuclear para a garantia de outros direitos, inclusive o direito à saúde e à vida. Medidas excepcionais para a proteção do direito à moradia adequada foram adotadas em diversos países para viabilizar o necessário isolamento social, como a suspensão do pagamento de hipotecas no Reino Unido e a suspensão do pagamento de aluguéis por parte de quem perdeu rendimentos em Portugal (IBDU, 2020).

Considerando que os gastos com aluguéis são relativamente maiores para os mais pobres que potencialmente sofrem maior impacto da crise atual, na medida em que suas fontes de renda são as mais afetadas, se torna central para os governos pensarem em regras de transição para a locação residencial e para os despejos (FIRPO, TAVOLARI, 2020), bem como regras e políticas que bloqueiem processos de gentrificação.

Na análise sobre a "crise dos aluguéis do COVID-19" (KNIBBS, 2020) adota-se uma abordagem interdisciplinar com o estudo do caso referência argentino. O caso referência constitui método de estudo que prioriza referências centrais dos casos concretos, objetivando elucidar e exemplificar a análise em pesquisas no campo do Direito Urbanístico (CAVALLAZZI, 1993)[36] .

O caso referência da crise sanitária do Barrio/Villa Azul, que é uma concentração de quase 30.000 habitantes que se localiza em duas cidades distintas: Avellaneda que desenvolveu infraestrutura de moradia, educação, saúde e de lazer com fundos nacionais e municipais; e Quilmes onde a habitação continua precária com poucos serviços, estando nesta subzona do *Barrio Azul* uma concentração maior de casos positivos de COVID-19.

[34] *Villas de emergencia* são bairros populares que surgiram na década de 30 com o processo de industrialização, graças à substituição de importações, e o consequente desenvolvimento de uma indústria na cidade de Buenos Aires e nas zonas ao redor da Província de Buenos Aires que hoje se denomina AMBA (Área Metropolitana de Buenos Aires).

[35] Este trabalho não abordará a pobreza rural e suas características específicas.

[36] O referido método permite a análise de casos exemplares. Constitui, portanto, casos concretos presentes na realidade (objeto real) em que pode ser observada a cristalização das hipóteses em consonância com a delimitação teórico-conceitual.

Este caso exemplar se torna representativo de como a ausência de materialização do direito à cidade reflete espacialmente na questão sanitária.

Deve-se contextualizar que após décadas sem que o Estado argentino regulasse os aluguéis, no ano passado o projeto de *Ley Nacional de Alquileres* foi aprovada na Câmara de Deputados e agora tramita no Senado. Esse projeto aponta para a possibilidade de uma nova forma de intervenção no mercado da habitação, protegendo os direitos fundamentais de um setor da população que já se encontrava numa situação de grande vulnerabilidade em termos de acesso à habitação.

A Argentina decretou[37] o isolamento social quando apresentava um pequeno número de casos, o que foi considerado "prematuro" se comparado ao momento de decretação por outros países latino-americanos. Em seguida suspendeu os despejos de inquilinos e congelou os pagamentos de hipotecas via *Decreto de Emergencia Publica 320/2020* em 29 de março do corrente ano.

De acordo com uma sondagem realizada pela Federação dos Inquilinos argentina, 41,9% dos inquilinos não puderam pagar a mensalidade de abril devido à perda da sua fonte de rendimento, sendo que 58,4% receberam menos receitas do que em março (CORONAVIRUS, 2020). Além disso, 34,1% dos núcleos familiares têm um membro que perdeu o seu emprego ou não tem qualquer rendimento desde o início da quarentena (CORONAVIRUS, 2020).

Nesse cenário, o Poder Executivo apresentou medidas nos Decretos 319/2020 e 320/2020 que estarão em vigor até 30 de setembro do corrente ano e poderão ser prorrogadas. Dentre as medidas apresentadas destacam-se:

- a suspensão de despejos por falta de pagamento;
- as dívidas que surjam por falta de pagamento, serão pagas a partir de outubro em 3 prestações, com juros compensatórios, mas sem penalização;
- a abertura de exceção para o locador que possa provar que depende da renda para cobrir as suas necessidades básicas ou as da sua família principal;
- o congelamento de valores de aluguel;
- prorrogação da vigência dos contratos;
- e o congelamento das quotas dos créditos hipotecários.

Ainda no marco das medidas para fazer frente à emergência sanitária e pensando no horizonte de um colapso habitacional, o governo argentino lançou o *Concurso Nacional de Ideas "Hábitats Emergentes"* (GOBIERNO, 2020a) para a apresentação de um desenho de propostas de moradias com eficiência ambiental no contexto do COVID-19. Segundo o edital estas casas devem permitir a otimização da utilização do espaço em módulos para pessoas em situações vulneráveis face a situações de emergência.

Estão também sendo desenvolvidas políticas denominadas *ingresos familiares de emergencia* (IFE) que consistem em um auxílio de 10.000 pesos, cerca de 800 reais, por mês para as famílias mais afetadas economicamente pela emergência sanitária (GOBIERNO, 2020b)[38] .

[37] O *Decreto de Necesidad y Urgencia 260/2020* foi assinado em 12 de março de 2020, no dia seguinte da declaração da COVID-19 como pandemia pela Organização Mundial da Saúde (OMS) (WHO, 2020). O isolamento social, preventivo e obrigatório, previsto no Decreto 267/2020, foi prorrogado para o dia 7 de junho pelo Decreto 493/2020.

[38] No Decreto 332/2020 o governo argentino incluiu no pacote de medidas para assistência a empregadores e trabalhadores das pequenas e médias empresas o pagamento de uma complementação no salário dos trabalhadores do setor privado de 50% do salário líquido correspondente ao mês de fevereiro deste ano, não podendo ser inferior a um salário mínimo e nem superior a dois salários mínimos, bem como anunciou o adiamento ou a redução em até 95% do pagamento das contribuições patronais para o Sistema Integrado Previdenciário Argentino.

Com a presente pesquisa pretende-se a partir da análise do caso referência visibilizar a conexão entre direito e cidade centrando-se no horizonte das operações da lei inserida nessa materialidade (FITZGERALD, PHILIPPOPOULOS--MIHALOPOULOS, 2008). ■

referências bibliográficas

CAVALLAZZI, Rosângela Lunardelli. A plasticidade na teoria contratual. Rio de Janeiro. Tese (Doutorado) – Faculdade de Ciências Jurídicas, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1993.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. O eclipse da cidade e os "sem direitos". Le Monde Diplomatique Brasil. Disponível em: https://diplomatique.org.br/o-eclipse-da-cidade-e-os-sem-direitos. Acesso em: 1 mai 2020.

Coronavirus en Argentina: por la cuarentena, el 40% de los inquilinos dice que tiene problemas para pagar abril. Clarín.com, 11 abr 2020, Ciudades. Disponível em: https://www.clarin.com/ciudades/coronavirus-argentina-cuarentena-40-inquilinos-dice-problemas-pagar-abril_0_6LvR4OxGO.html. Acesso em: 28 mai 2020.

FIRPO, Sergio; TAVOLARI, Bianca. Adiar pagamento de aluguel ajudaria as famílias pobres a atravessar a crise? Folha de São Paulo, São Paulo, 21 abr 2020.Disponível em: https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2020/04/aluguel-e-pandemia-quem-paga-e-quem-recebe-no-brasil.shtml. Acesso em: 25 mai 2020.

FITZGERALD, Sharron, PHILIPPOPOULOS-MIHALOPOULOS, Andreas. Invisible Laws, Visible Cities, Griffith Law Review, 17:2, 2008, pp. 435-437. DOI: 10.1080/10383617.2008.10854617.

GOBIERNO DE LA REPUBLICA ARGENTINA. Concurso Nacional de Ideas "Hábitats Emergentes". Disponível em: https://www.argentina.gob.ar/concurso-nacional-habitats-emergentes. Acesso em: 29 mai 2020a.

GOBIERNO DE LA REPUBLICA ARGENTINA. Ingreso familiar de emergencia. Disponível em: https://www.argentina.gob.ar/economia/medidas-economicas-COVID19/ingresofamiliardeemergencia. Acesso em: 29 mai 2020b.

IBDU. NOTA TÉCNICA SOBRE O PLS 1.179/2020 – Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19) Disponível em: http://wp.ibdu.org.br/wp-content/uploads/2020/04/NOTA-T%C3%89CNICA_IBDU_PLS-1179-2.pdf. Acesso em: 23 mai 2020.

KNIBBS, Kate. The COVID-19 Rent Crises is Here. Wired Magazine. 5 jan 2020. Disponível em: https://www.wired.com/story/covid-19-coronavirus-rent-strikes. Acesso em: 26 mai 2020.

OEA. CIDH. Resolución n. 1/2020. Pandemia y Derechos Humanos en las Américas. (Adoptado por la CIDH el 10 de abril de 2020). Disponível em: https://artigo19.org/wp-content/blogs.dir/24/files/2020/04/Resolucion-1-20-es.pdf. Acesso em 21 mai 2020.

SANTOS, Boaventura de Sousa. A cruel pedagogia do vírus. Coimbra: Edições Almedina S.A, 2020.

WHO. WHO Director-General's opening remarks at the media briefing on COVID-19 - 11 Mar 2020. Disponível em: https://www.who.int/dg/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19---11-march-2020. Acesso em: 1 mai 2020.

mesa 12

aluguel e propriedade dos imóveis

12.1

propriedade privada: fracassos e alternativas

Fernanda de Abreu Moreira

A moradia é tratada nesse estudo como a questão chave para se alcançar um desenvolvimento mais sustentável das cidades. Ela é abordada a partir de uma análise histórica das políticas habitacionais brasileiras e de suas implicações no imaginário coletivo construído em volta da noção de propriedade privada. Na premissa do urbanismo social, em busca de maior qualidade de vida em um planejamento metropolitano mais consciente, o objetivo é fornecer um direcionamento de prioridades orçamentárias ao colocar ênfase na faixa populacional mais vulnerável, levando em conta a necessidade de sincronizar os investimentos urbanos com as demandas de caráter emergencial – como o crescente déficit habitacional.

metodologia e discussão

A pesquisa parte de uma reflexão crítica sobre o déficit habitacional brasileiro. Os resultados provindos de diferentes órgãos apontam números muito discrepantes no que diz respeito ao total absoluto, alcançando variedades de milhões. Isso acontece por suas metodologias classificatórias entre os componentes do déficit divergirem em alguns aspectos, que são dissecados no texto. As fontes verificadas incluem o PNAD, a Fundação João Pinheiro, a IBRAINC-FGV e o Plano Municipal de Habitação de São Paulo.

Não é possível falar de habitação e propriedade privada no Brasil sem abordar a grande polêmica que foi o Programa Minha Casa Minha Vida. Faz-se necessário realizar um paralelo estatístico entre as variações relativas do crescimento populacional (IBGE), do aumento do déficit e dos gastos do programa, no recorte temporal de 2009 a 2015. A similitude dos dados encontrados comprovou que, independente do PMCMV, a proporção brasileira que habita em condições precárias praticamente se manteve na vulnerabilidade. É como se o programa nunca tivesse existido. Sua proposta aparentemente progressista de conceder os direitos da propriedade privada para as classes mais baixas foi na verdade uma política econômica de estímulo à construção civil.

Em seguida, examina-se a origem do significado tradicional de propriedade privada e as condicionantes que configuraram a moradia para ser enxergada como mercadoria. A concepção desse ideário como exclusivo para política pública surge na década de 1940, com a lei do inquilinato de Getúlio Vargas de 1942 (n. 4598/42). A forte regulação do mercado de aluguéis pela instância federal foi na antemão do objetivo original da lei, enfraquecendo o ramo locatício. Na mudança de foco do setor construtor, a casa própria

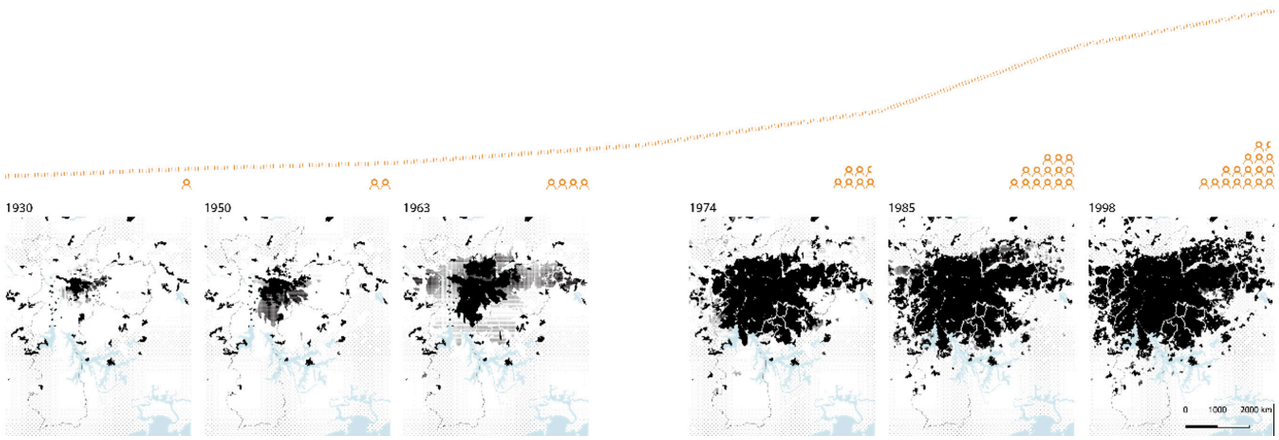


IMAGEM 1 Expressão gráfica do adensamento populacional - cronologia crescente da mancha urbana. Base: Emplasa. **Fonte** Elaboración propia.

foi publicizada como produto indispensável para segurança. Sua fetichização se infiltrou em todas as camadas sociais, inclusive reforçando as relações de consumo que orientam a sociedade capitalista. O entendimento da habitação como um produto, negociável e especulativo, subverte seu valor de uso em prol de seu valor de troca e de apropriação de bens. Nesse cenário, é possível compreender porque uma política pública habitacional formatada através de moradias para aluguel não corresponde aos anseios do subconsciente brasileiro, dominado há quase um século pela sacralidade induzida da propriedade privada. Por ser representada como a única opção apropriada, há um enfraquecimento da discussão em torno de outras alternativas. Entretanto, no presente contexto, a concepção da casa própria inserida na assistência à moradia revelou-se prejudicial, comprovada pela alta taxa de rescisão contratual e abandono das unidades construídas no PMCMV.

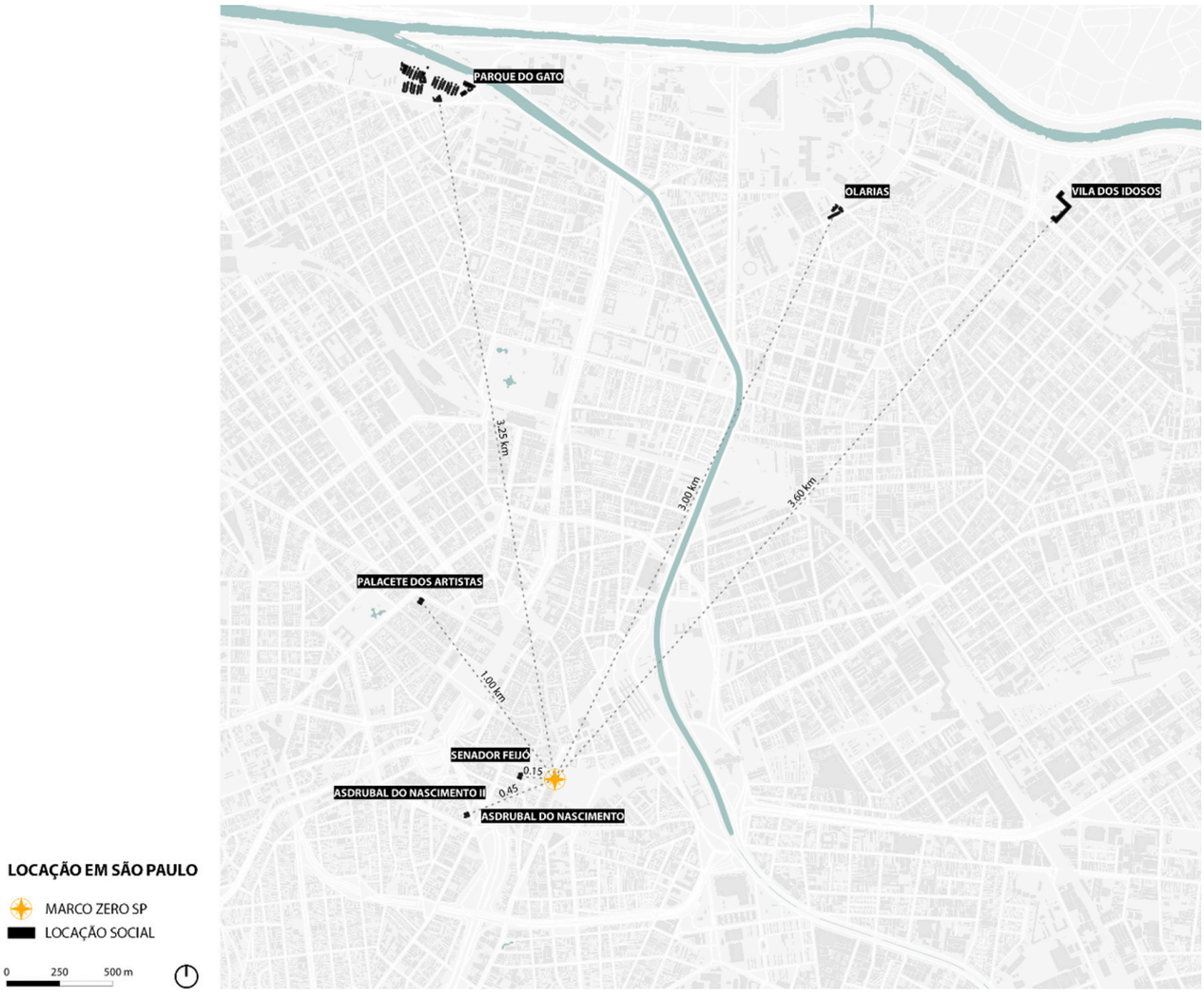
A partir desse embasamento, inicia-se a análise do atualmente denominado Auxílio Aluguel, voltado para demandas emergenciais e remoções para fins de obras públicas. Tal verba concedida em subvenção é uma alternativa provisória que supostamente permite o complemento de renda necessário para acessar o mercado formal de locação. Uma vez que esse suporte mensal não é suficiente, acaba corroborando com o ingresso em cortiços ou outras situações precárias. O recurso público patrocina uma corrida contra si próprio, e na mesma proporção em que as despesas com atendimento provisório aumentam, a quantidade de verba disponível para construções de atendimento efetivo diminui. O crescimento de famílias atendidas é comparado ao longo dos anos, bem como uma somatória aproximada do investimento empregado nessa pasta pública e a porcentagem que ela representa do orçamento da SEHAB.

Comumente confundidos, a Locação Social se faz aqui distinguida do Auxílio Aluguel. Ela é na verdade um programa que viabiliza o acesso à moradia de forma direta sem a transferência de propriedade do imóvel para o beneficiário. Há um entendimento da moradia como um serviço a ser usado, substituindo a noção de moradia como um bem a ser consumido. Por serem de domínio público intransferível, as unidades estão descapitalizadas e garantidas às famílias. São estudados os casos existentes em São Paulo. O total de investimentos para provisão desses seis conjuntos locacionais é de pouco menos que R$ 96 milhões. O gasto anual com auxílio aluguel é de R$ 130 milhões. Se considerada a

Ano de entrega	Gestão Municipal	Conjunto	Categoria	U.H.	Valor médio por U.H.	Valor médio do aluguel	Valor médio de referência
2004	Marta Suplicy	Parque do Gato	Construção	486	R$ 76.588,00	R$ 39,00	R$ 319,00
2004	Marta Suplicy	Olarias	Construção	137	R$ 93.733,00	R$ 48,00	R$ 391,00
2007	José Serra	Vila dos Idosos	Construção	145	R$ 128.902,00	R$ 11,00	R$ 537,00
2009	Gilberto Kassab	Senador Feijó	Reforma	45	R$ 113.350,00	R$ 100,00	R$ 472,00
2009	Gilberto Kassab	Asdrúbal do Nascimento	Reforma	40	R$ 140.553,00	R$ 105,00	R$ 586,00
2014	Fernando Haddad	Palacete dos Artistas	Reforma	50	R$ 328.109,00	R$ 160,00	R$ 1.367,00

TABELA 1 Experiências de locação em São Paulo.

Fonte Prefeitura de São Paulo, SEHAB 2018, Relatório ENAPUR. Elaboración propia.



mesma quantidade de unidades habitacionais do programa de locação, tanto em reforma quanto em construção, para calcular uma aproximação de correspondência, seriam mais de 1.200 domicílios que poderiam ter sido produzidos só em 2019. Pelos 5 anos de auxílio que somaram R$ 505 milhões, foram 4.750 famílias que deixaram de ser atendidas de modo permanente.

Para encerrar o estudo de maneira otimista, entram alguns exemplos de alternativas à propriedade privada, explicados em suas especificidades individuais vantajosas e desvantajosas. São eles: Y-Foundation, Fundo FICA, ALPOP – Aluguel Popular, Community Land Trusts, Property Guardians e o exemplo de Berlim.

conclusões

Empregar recursos públicos para promover a propriedade privada tradicional, como acontece no PMCMV, transpareceu ser uma medida contraproducente que não contempla as reais necessidades da população vulnerável. A transferência do título aos beneficiários do financiamento público é um meio de legitimar um inevitável processo de comercialização das unidades e substituição dos moradores originais. Por mais contraditório que possa parecer, impedir a possiblidade de revenda é um meio de certificar que a inclusão perdure.

A locação social é uma possível tentativa de reverter a frequência dos contratos de gaveta e permitir que a política habitacional ofereça uma

solução definitiva à moradia, mesmo que desvinculada da posse. É uma oportunidade de manter a moradia compatível com a baixa capacidade de pagamento da população e evitar que a valorização afete a condição de permanência.

Protagonizar a dimensão pública e coletiva da propriedade é uma forma de reprimir a hipermercantilização da moradia. O Estado e suas políticas precisam ser norteados pelo bem-estar social, pelo princípio da coletividade, não por interesses econômicos e privatizantes. Mesmo desprovido de um extenso parque público de propriedades ou capital suficiente para investir em reformas e construções, o poder público pode atuar com concessões de uso e parcerias público-populares, com movimentos autogeridos e associações. Seja na gestão condominial ou para seleção do grupo beneficiado, a participação das entidades sociais facilita o trabalho da prefeitura.

A questão da habitação social é uma demanda politicamente justa, mas economicamente inviável dentro dos preceitos da propriedade privada nos moldes capitalistas contemporâneos. É necessário um reposicionamento do poder público, saindo do papel de financiador para o papel de provedor, bem como uma nova formatação do entendimento de moradia, saindo do papel de produto consumível para o papel de serviço utilizável.

A propriedade privada não é a única opção. ■

referências bibliográficas

Agência de Jornalismo Investigativo. A Publica. Auxílio-moradia de juízes pode custar quase R$ 900 milhões até o fim do ano. Mais de 17 mil juízes recebem o benefício no país, a um custo de R$ 74 milhões por mês; maior gasto é da Justiça estadual de São Paulo. Disponível em https://apublica.org/2018/03/auxilio-moradia-de-juizes-pode-custar-quase-r-900-milhoes-ate-o-fim-do-ano/14.03.2018

Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, ABRAINC. Análise das Necessidades Habitacionais e suas Tendências para os Próximos Dez Anos. Relatório Técnico Final, 2ª Versão. 2018

BALBIM, Renato. Serviço de moradia social ou locação social: alternativas à política habitacional. Ipea – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, Brasília, 2015.

BONDUKI, N. (Coord.); Koury, A.P. (coord. Adj.) Os pioneiros da Habitação Social. Vol. 1 (Cem anos de Política Pública no Brasil) Fundação Editora da UNESP. Unesp Digital. 2016

BONDUKI, N.G. Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 7ª ed. Estação Liberdade. 2017. ISBN-10: 857448282X

Community Wealth.Org. Community Land Trusts (CLTs). Disponivel em https://community-wealth.org/strategies/panel/clts/index.html. Acesso em 27/11/2019

CUNHA, T.F.S. O auxílio aluguel e o programa municipal de urbanização de favelas: Uma análise a partir da Urbanização da Favela de Paraisópolis. XVIII ENANPUR (Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional), Natal/RN, 2019. Disponível em http://anpur.org.br/xviiienanpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=403, acesso em 30/11/2019

CUNHA, Tales Fontana Siqueira. O Auxílio Aluguel e o Programa Municipal de Urbanização de Favelas: uma análise a partir da urbanização da favela de Paraisópolis. ENANPUR, Natal, 2019.

FERREIRA, J.S.W. (coord.). Produzir Casas Ou Construir Cidades? Desafios Para Um Novo Brasil Urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. 1ª edição São Paulo. LABHAB, FUPAM, 2012. ISBN 978-85-88150-05-8

Folha de São Paulo.com.br. Caixa vai dar desconto de até 90% em dívida para tentar recuperar R$ 4 bi. Disponível em https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2019/05/caixa-vai-dar-desconto-de-ate-90-em-divida-para-tentar-recuperar-r-4-bi.shtml (entrevista Pedro Guimarães). 21/05/2019

FUNDACAO JOAO PINHEIRO. FJP. Estatísticas & Informações. Demografia e Indicadores Socias 6 - Déficit Habitacional no Brasil 2015. Belo Horizonte. 2018

G1.Globo.com. Morador tenta vender apartamento recebido de programa social em SP. Disponível em http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2014/03/morador-tenta-vender-apartamento-recebido-de-programa-social-em-sp.html. Acesso em outubro/2019

Grupo de Trabalho Locação Social da Secretaria Municipal de Habitação e da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo. ATPP. 02 de outubro de 2017. Processo Administrativo nº 2017-0.151.039-8.

HabitaSAMPA. Relação de Munícipes no Auxílio Aluguel. Acesso em: 16 nov. 2019

HabitaSAMPA. Total de Munícipes no Auxílio Aluguel. Acesso em: 15 nov. 2019

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua. Trimestre móvel, julho-setembro de 2019

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. População residente enviada ao Tribunal de Contas da União Brasil, Grandes Regiões e Unidades da Federação 2001-2019

LabCidade – Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade – Laboratório da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Disponível em http://www.labcidade.fau.usp.br/como-funciona-o-auxilio-aluguel-em-sao-paulo/29.08.2019

MARICATO, E. Política urbana e o Ministério das Cidades. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAU/USP, São Paulo, v. 27, n. 14, p. 10-23, 2003

Plano Municipal de Habitação de São Paulo. Projeto de Lei nº 619/16. 12/2016

RIBEIRO, A.R.; FILOCOMO, G.; BERNARDES, M.M.; NOGARA, M.A.C. Locação social no município de São Paulo: Reflexões sobre custos e subsídios. XVIII ENANPUR (Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional), Natal/RN, 2019.

ROLNIK, R. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. Boitempo, São Paulo, 2019. ISBN: 9788575596685

ROYER, L. O. Municípios "autárquicos" e região metropolitana: a questão habitacional e os limites administrativos. Em Território metropolitano, políticas municipais: por soluções conjuntas de problemas urbanos no âmbito metropolitano, Capítulo 5, IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Brasília: Ipea, 2013

Secretaria de Avaliação de Políticas Públicas (SECAP) – Boletim mensal sobre os subsídios da União: Programa Minha Casa Minha Vida. Edição 10. Brasília, 2019

Secretaria de Habitação da Prefeitura de São Paulo. Contributo ao diagnóstico região central de São Paulo. São Paulo, 2018.

The Guardian. The high price of cheap living: how the property guardianship dream soured. Disponivel em https://www.theguardian.com/society/2015/dec/24/the-high-price-of-cheap-living-how-the-property-guardianship-dream-soured

The Y-Foundation. A Home of Your Own: Housing First and ending homelessness in Finland - Y-Foundation Printing: Otava Book Printing Ltd, Keuruu 2017. ISBN 978-952-93-9057-1

The Y-Foundation. Disponivel em https://ysaatio.fi/en/home Acesso em 27/11/2019

12.2

sobre o aluguel observado como intervenção no domínio econômico pela distribuição do valor habitar

Antonio Lawand
Minoru Naruto

As funções da cidade possuem expressão na linguagem jurídica como normas princípio, i.e., mecanismos de otimização em busca de um valor jurídico de importância em gradiente conforme a evolução social (DWORKIN, 1985, 42). Vale dizer, que as funções da cidade, como princípios que são, exigem constância na busca pelo aprimoramento, e a função Habitar da cidade não é exceção (UN Habitat II - Dec. de Istambul Sobre Assentamentos Humanos) (4eme. *Congrés Internacional d'Arquitecture Moderne* - C.I.A.M., Item 77).

Mas estratégias para o atingimento do ótimo, como solução de um problema complexo (como tal a cidade (JACOBS, 2011, 477-499) em relação ao Direito de Haabitar, pautam-se por variáveis de imposição pública ou domínio de mercado: ora com propensão para o público, ora para com o privado, o Estado e a Sociedade desenvolvem, por meio de suas normas jurídicas e instituições estabelecidas, o programa que visa o cumprimento do Direito de Habitar.

A função Habitar da cidade conjugou orientações mercadológicas com estratégias de Estado para a implementação (ou sua tentativa). O critério econômico toma preponderância, pois a matéria-prima desta função Habitar é o espaço urbano e, por seu turno, este espaço é regido por mecanismos afeitos do direito de propriedade (MUKAI, 2002, 55-67). Vale dizer, o mercado disciplina a distribuição do valor Habitar entre os urbanitas por meio das formas de negociar o espaço urbano reconhecidas em mercado (juridicamente regulado ou clandestino).

A largamente utilizada (no Brasil) (ARAGÃO, 1999, 451-453) (FRANÇA et PAIVA, 2018, 8-13) intitulação de propriedades imobiliárias à baixa renda não é a única forma de programa ou estratégia de gestão da função Habitar: a matéria-prima desta função é o espaço urbano, a natureza destes espaço urbano em ciclo regular da economia toma, por sua vez, muitas formas jurídicas, que permitem, por seu turno, muitas formas de resolver a Habitação.

O valor Habitação pode ser juridicamente satisfeito por estruturas que fogem à propriedade imobiliária do habitante. Direitos subjetivos estruturados em conjuntos contratuais podem satisfazer (como têm satisfeito) a função Habitar da cidade: a posse é o interesse (UN Habitat II) e pode ser contratualizada de diversos modos. Arrendamentos, comodatos, hospedagens são formas de destacar a posse (direito pessoal) da propriedade (direito real) e negociá-la a mercado mediante contrato. Entretanto, dos contratos de transmissão de posse urbana, o mais usual deles é o aluguel.

Neste caso, a estratégia de housing pela locação possui, no Brasil, um peso maior das variáveis de mercado. Mais ilustrativamente, contrato de locação transmite posse mediante paga mensal. Esta, por seu turno, é cotada de formas que respeitam não as "leis" de mercado mais frugais, mas especializadas regras da própria cidade: o espaço na cidade tem seus preços marcados pela quantidade de equipamentos e vantagens urbanas que os guarnecem (LEITE, 2006, 30-38).

No que toca ao mercado, por sua vez, mesmo a mais liberal das posições capitalistas não entende ser ele capaz de regular sozinho valores ou bens fundamentais (GIDDENS, 2008, 433-434). O mercado naturalmente tende a concentrar bens e se torna autofágico em função de seus próprios objetivos, não conseguindo mais cumpri-los (PIKETTY, 2013, 105-108, 111-119), em nosso caso, deixando desguarnecido o valor fundamental de Habitar.

Então, tem-se um quadro desenhado na seguinte dicotomia: a satisfação de uma função Habitar da cidade, considerada individualmente um direito fundamental (art. 6º, da Constituição Federal - "CF/88") (SILVA, 2008, 381-383) por instrumental de mercado, que, por seu turno, se desregulado, tende a malversar o bem que se pretende distribuir. Em palavras mais diretas: a Habitação, ainda que por meio de posse locada, a mercado, tende a não regular a função Habitar da cidade.

Assim sendo, são objetivos deste ensaio: a) observar as variáveis nas quais o mercado desregula o Direito de Habitar e não o distribui; b) se é possível o Estado intervir nestas variáveis de mercado; c) se o Estado intervém nestas variáveis; e d) se esta intervenção é suficiente, insuficiente ou, até, nociva ao cumprimento da função Habitar por meio do instrumental locatício.

método e metodologia

O ensaio busca responder as questões-objetivo por uma zetética aplicada às reais funções de um Estado Intervencionista Constitucional Brasileiro (art. 170, da CF/88) diante de uma necessidade de mercado associada a um objetivo programático urbano (art. 6º e 182, da CF/88). O método deste questionamento é o hipotético-dedutivo e a metodologia é trabalhada por meio bibliográfico e documental.

resultados e discussão

Os dados levantados por BOTELHO (2013, 69-77) determinam que o aluguel inflaciona pela localização do imóvel habitado, e não pelo que o guarnece internamente. O mesmo BOTELHO (2013, 78-83) e LOJKINE (1997, 190-197) apontam que esta localização tem a capacidade de valorizar aluguéis e domínios em função dos antivalores públicos que o servem.

Os mesmos autores ainda continuam em dados (nacionais e estrangeiros) apontando que o dinheiro predominantemente investido neste antivalor é público, estatal. Todavia, com a pressão do aluguel inflacionado, mais o mais este equipamento público servirá a um habitante da cidade que não o hipossuficiente. Consequentemente, elitiza-se e restringe-se o direito de Habitar a uma parcela pequena da sociedade urbana, prejudicando sua função respectiva.

Esta concentração do serviço de aluguel é motivo suficiente para uma intervenção do Estado na Economia. Essa intervenção existe: a Lei 8.245/1991 (Lei de Locação Urbana - "LLU") regula este gênero de contrato (em diversas espécies) em forma e conteúdo.

A observar a LLU em sua forma e conteúdo, duas coisas nos foram evidenciadas: a) LLU regulou o serviço da locação apenas em sua unidade de produção e seu tomador. Há carência (omissão) de normas a regular as demais partes do ciclo econômico da produção (capital financeiro de investimento, mão-de-obra, reinvestimento e matéria-prima - considerando até externalidades); e b) LLU abordou a questão posta por BOTELHO (2013, 78-83) e LOJKINE (1997, 190-197), mas de forma a privilegiar a concentração do valor Habitar e sua disfunção (através das possibilidades da ação renovatória); c) Housing é assunto municipal. Colocar a locação trancada e travada em elementos disfuncionais no âmbito da União prejudica a função da cidade, como prejudica o seu maior interessado em geri-la (i.e. o Município), que perde uma importante ferramenta.

conclusão

Embora já existam evidências que a concentração econômica dos aluguéis tomou o nível de concentração a permitir conglomerados financeiros poderosos e tendentes ao oligopólio (BOTELHO, 2007, 49-66), entendemos que o Estado, que deveria intervir no âmbito financeiro da produção do serviço "locação" de forma a regulá-la, o faz de forma errônea: a concentrá-la.

Operações urbanas, que contam com dinheiro público e são vinculadas a valores plurais, democráticos e de construção da cidade com seus valores em plena realização, instalam equipamentos públicos. Estes, por sua vez e por falta de uma política de fixações habitacionais, atrelada ao mercado (afeito à modalidade locatícia de housing) valorizam aluguéis. Vale dizer: gera-se mais mais-valia ao locador sem um centavo do investimento deste.

Por outro lado, ainda que este não tenha gerado um centavo de investimento, a subida do aluguel tende a expelir moradores economicamente

mais sensíveis, concentrando o Direito de Habitar naqueles economicamente mais fortes que, efetivamente, não necessitam tanto do equipamento urbano.

Cria-se uma deseconomia urbana, impulsionada por intervenções malversadas pelo Estado no mercado, que prejudica a própria função Habitar, num ciclo vicioso. ■

referências bibliográficas

ARAGÃO, José Maria. Sistema financeiro da Habitação. Curitiba: Juruá, 1999.

BOTELHO, Adriano. O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Pulo: Annablume, 2013.

DWORKIN, Ronald. Le Positivisme. Droit et Société: Revue Internationale de Théorie du Droit et de Sociologie Juridique. no 1. Paris: 1985, LGDJ. pp. 35-60.

FRANÇA, Karla, PAIVA, Karine. Diagnóstico do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Brasília: confederação Nacional dos Municípios, 2018. Disponível em ‹‹https://www.cnm.org.br/cms/biblioteca/Diagn%C3%B3stico%20do%20Programa%20Minha%20Casa,%20Minha%20Vida.pdf››. Acesso em 20/05/2020.

GIDDENS, Anthony. Sociologia. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2008.

JACOBS, Jane. Morte e Vida de Grandes Cidades. São Paulo: Martins Fontes, 2011.

LEITE, Rogério Proença. Margens do dissenso: espaço, poder e enobrecimento urbano. IN FRÚGOLI JR., Heitor, ANDRADE, Luciana Teixeira de, PEIXOTO, Fernando Arêas (Org.). As cidades e seus agentes: práticas e representações. Belo Horizonte: Editora PucMinas, 2006. p. 23-44.

LOJKINE, Jean. O Estado Capitalista e a Questão Urbana. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MUKAI, Toshio. Direito Urbano-Ambiental Brasileiro. São Paulo: Dialética, 2002.

PIKETTY, Thomas. Le capital au XXIe. siècle. Paris: Seuil, 2013.

SILVA, José Afonso. Direito Urbanístico Brasileiro. São Paulo: Malheiros, 2008.

12.3

arriendo protegido para las comunas pericentrales de Santiago: una alternativa para la comuna de Independencia

Ignacio Silva
Loreto Wahr
Tomás Lagos*

*en base a proyecto diseñado por Cristina Carrio, Catalina Cortés, Consuelo Polanco y Victor Suazo.

El presente artículo plantea analizar una propuesta de arriendo protegido para familias en condiciones de precariedad habitacional en las comunas pericentrales de Santiago, como respuesta a la crisis de acceso a la vivienda en Chile. El análisis se hará a partir de un proyecto piloto diseñado por TECHO-Chile en conjunto con la Municipalidad de Independencia, en terrenos remanentes de la Empresa de Transporte de Pasajeros Metro S.A[39].

A partir de lo expuesto por Pablo Trivelli y Cía (2016), se puede señalar que, si bien la vivienda en propiedad sigue siendo la forma de tenencia más común a nivel nacional (dos tercios aproximadamente), entre los hogares no propietarios "la proporción de aquellos que arriendan formalmente una vivienda es mayor cuanto mayor es el nivel de ingreso" (p. 94). La evidencia anterior también aplica para el caso del Gran Santiago, donde se evidencia que a medida que aumentan los quintiles de ingreso, la proporción de arrendatarios aumenta sistemáticamente (p. 196).

A este análisis podemos sumar que, según los datos de la Encuesta CASEN (2017), el 20% de la población del Gran Santiago destina el 46% de sus ingresos mensuales al pago de un arriendo. Además, el ingreso promedio de los hogares arrendatarios de los quintiles I y II es 302[40] USD y 583[41] USD, respectivamente; y los hogares del primer quintil destinan, en promedio, el 57,4% de sus ingresos mensuales al pago de un arriendo (CASEN, 2017).

Las cifras expuestas anteriormente nos indican que los ingresos y la formalidad del empleo son factores claves para arrendar una vivienda en el mercado regulado. Esta realidad se ve problematizada cuando se analiza desde una triple perspectiva: (i) la posibilidad que tiene la población más vulnerada de acceder a una alternativa asequible y segura de arriendo; (ii) la importancia de la centralidad y la ubicación en grandes ciudades por su acceso a oportunidades urbanas; y (iii) la integración social en el sentido del acceso equitativo a servicios públicos de calidad y la cohesión social.

En Chile, la política habitacional ha reaccionado frente a la creciente importancia de la vivienda en arriendo a través de la creación del Programa de Subsidio de Arriendo (D.S. Nº 52). Dicho instrumento pretende otorgar una solución habitacional transitoria a familias que pertenezcan hasta el 70% más vulnerable de la población, a través de la entrega de un voucher para el co-pago de una vivienda en arriendo en el mercado. El apoyo consiste en un subsidio de hasta 4,2 UF (150 USD) mensuales hasta completar su valor total de 170 UF (6.000 USD). El valor máximo de la vivienda a arrendar no podrá superar las 11 UF (390 USD, aproximadamente). A pesar de los ajustes realizados a los montos del mencionado subsidio, ha resultado insuficiente afrontar los desafíos de asequibilidad de la vivienda a través de la lógica subsidiaria, en la medida que el monto de los subsidios debe incrementarse progresivamente para absorber el alza de los precios del suelo que ayuda a producir[42].

Sumado a lo anterior, las evaluaciones realizadas por la DIPRES (2019) al mencionado subsidio dan cuenta de algunos aspectos deficitarios en sus resultados que plantean la necesidad de

[39] La Empresa de Transporte de Pasajeros Metro S.A. es una Sociedad Anónima desde enero de 1990, cuyos accionistas al 31 de diciembre de 2019 son la Corporación de Fomento de la Producción, CORFO, con 66,94% y el Fisco de Chile con 33,06%. Es la continuadora legal de la ex Dirección General de Metro del Ministerio de Obras Públicas creada en 1974 por Decreto Ley Nº 257.

[40] 8,5 Unidades de Fomento (UF) en conformidad a los valores correspondientes al día 23 de mayo del año 2020.

[41] 16,4 Unidades de Fomento (UF) en conformidad a los valores correspondientes al día 23 de mayo del año 2020.

[42] Sabatini, F., & Vergara, L. (2018). ¿Apoyo a lugares o apoyo a personas? Dos proyectos chilenos de vivienda socialmente integrada. Revista INVI, 33(94), 9-48

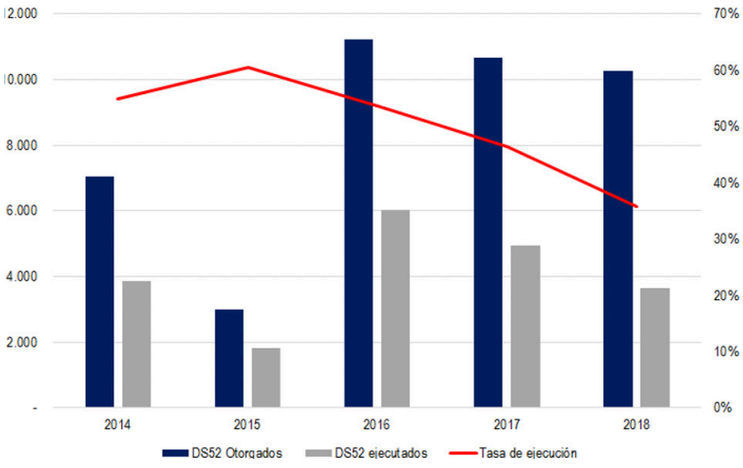


TABLA 1 Subsidios otorgados v/s ejecutados del Programa de Subsidio de Arriendo (Decreto Supremo Nº 52) entre 2014 y 2018. **Fuente** Gerencia de Estudios Cámara Chilena de la Construcción (Mayo 2019). *Caracterización del DS-52. Principales Resultados* [Diapositivas de PowerPoint].

reformular el Programa y la política de arriendo en Chile. Particularmente, resulta alarmante la baja tasa de aplicación de los subsidios asignados como se demuestra en el gráfico de arriba.

La imagen anterior evidencia una tasa de aplicación promedio de 48% en todos los años de su funcionamiento. Entre 2014 y 2016 observamos una tasa de aplicación sobre 50%, no obstante, esta decae en el tiempo, teniendo para 2018 la tasa de aplicación más baja desde el inicio del programa (36%).

Además, la evaluación realizada por la DIPRES (2019) alerta sobre la exclusión en el Programa de Arriendo a familias con ingresos informales debido a la imposibilidad de acreditarlos, lo que se suma a la dificultad que enfrentan dichas familias para acceder a la oferta MINVU y privada (acceso al crédito). Todo lo anterior, genera el escenario propicio para la exposición a situaciones de arriendos abusivos.

propuesta arriendo protegido

Siguiendo la línea planteada por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano[43], a través del mecanismo de recaptura de plusvalías, nuestra propuesta busca generar un proyecto urbano-habitacional de uso mixto, que combina vivienda en arriendo y co-residencias, usos comerciales, recreativos y/o municipales, aprovechando la localización de terrenos remanentes de Metro, donde se emplazan las ventilaciones.

Particularmente, este proyecto se sitúa en la comuna de Independencia, que presenta características interesantes para el análisis: incremento de los precios de compra y arriendo en la comuna; disminución de la producción de vivienda social en la comuna; incremento en la producción de vivienda no subsidiada; y reducción de la superficie promedio de los departamento.

Los principios rectores de esta propuesta son: (i) centralidad urbana: generación de vivienda de interés social localizada en comunas de alta centralidad urbana que permita acceder a equipamientos, infraestructuras, bienes y servicios; (ii) arriendo a precio justo: renta de arrendamiento no-especulativa (en torno al 25% del ingreso mensual del hogar); (iii) tenencia segura de la vivienda en arrien-

[39] Propuestas para una política de suelo para la integración social y urbana. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (2015) Disponible en: https://cndu.gob.cl/wp-content/uploads/2015/05/Documento_Final_Propuesta-de-Poli%CC%81ticas_Suelo_para_Integracio%CC%81n_Social_CNDU_Mayo_2015.pdf

IMAGEN OBJETIVO 1 Independencia con Pantaleón.
Fonte Inmobiliaria Social Techo-Chile (2020).

IMAGEN 2 Tipologías de unidades habitacionales.
Fonte Inmobiliaria Social Techo-Chile (2020).

do, evitando desalojos y situaciones abusivas; (iv) transitoriedad: generar un espacio de transición hacia la consolidación socio-habitacional; y (v) acompañamiento social: seguimiento a la población residente con el objetivo de articular su eventual postulación a subsidios de clase media.

El proyecto de arriendo público impulsado por TECHO-Chile en conjunto con la Municipalidad de Independencia nos permitirá realizar un doble análisis. Por una parte, examinaremos las barreras del funcionamiento subsidiario de la política habitacional chilena para el desarrollo de una alternativa de arriendo asequible. En ese sentido, el foco puesto en el subsidio a la demanda, sin asegurar la existencia de una oferta asequible de vivienda en arriendo, "empuja" la búsqueda de recursos hacia fuentes de financiamiento del sector privado (que exigen rentabilidad económica). Este hecho, transforma a la vivienda en un activo financiero integrado a un mercado globalizado, potenciando su valor de cambio, y abandonando su vocación original en cuanto derecho social que nos brinda protección y cuidado.

Por otra parte, el proyecto guiará el análisis de una alternativa concreta de arriendo asequible y bien localizado para afrontar la crisis de acceso a la vivienda con el objeto de enmendar el proceso de exclusión habitacional que experimentan nuestras ciudades. Esta propuesta permitirá asegurar la tenencia y captar las plusvalías de las inversiones públicas a través de una oferta de arriendo que es administrada y operada por la municipalidad en un terreno fiscal. ■

referencias bibliográficas

Decreto Supremo N° 52. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 22 de noviembre de 2013.

DIPRES (2019). RESUMEN EJECUTIVO. EVALUACIÓN FOCALIZADA DEL ÁMBITO DE DISEÑO. PROGRAMA SUBSIDIO AL ARRIENDO. Recuperado de: https://www.dipres.gob.cl/597/articles-189331_r_ejecutivo_institucional.pdf.

Gerencia de Estudios Cámara Chilena de la Construcción (Mayo 2019). Caracterización del DS-52. Principales Resultados [Diapositivas de PowerPoint].

Observatorio Urbano Minvu. Disponible en: https://www.observatoriourbano.cl/estadisticas-habitacionales/

Ministerio de Desarrollo Social (MIDEPLAN) (2017). CASEN 2017: Encuesta de caracterización socioeconómica nacional. Santiago, Chile: MIDEPLAN.

Pablo Trivelli y Cía (2016). Estimación y análisis de precios de arriendo residencial para las capitales regionales (ID 587-2-LP15).

Propuestas para una política de suelo para la integración social y urbana. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (2015) Disponible en: https://cndu.gob.cl/wp-content/uploads/2015/05/Documento_Final_Propuesta-de-Poli%CC%81ticas_Suelo_para_Integracio%CC%81n_Social_CNDU_Mayo_2015.pdf

Sabatini, F., & Vergara, L. (2018). ¿Apoyo a lugares o apoyo a personas? Dos proyectos chilenos de vivienda socialmente integrada. Revista INVI, 33(94), 9-48. Disponible en: http://www.revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/1337/1399

12.4

arriendo de viviendas en el modelo de los “Community Land Trusts”

José Tomás Lisboa

El modelo de Community Land Trusts (CLT), o Fideicomisos de Tierras Comunitarias en español, son organizaciones sin fines de lucro que administran tierras con fines comunitarios. Principalmente se busca la mantención, y expansión, de viviendas a precios asequibles, así como el involucramiento activo de la comunidad en el devenir de la organización. Es así como representa una modalidad alternativa a la propiedad privada de la vivienda, y la apropiación individual de la plusvalía.

La modalidad consiste en separar la propiedad de la tierra, de la propiedad de la vivienda.

La organización es propietaria del terreno, y la persona es propietaria de la vivienda. En el modelo clásico de CLT esto se traduce en la celebración de un contrato de alquiler a largo plazo (99 años) del terreno, teniendo el propietario diversos derechos como el de heredar la vivienda, e incluso de alquilarla. Por su parte la organización tiene derecho a comprar la vivienda en el caso de que propietario desee venderla, estableciéndose para esto fórmulas de reventa con el fin de evitar la especulación y la socialización de la plusvalía.

Otra de las características más importantes de los CLT es el involucramiento de la comunidad en la actividad de la organización. Esto se traduce en una participación activa de los residentes en el gobierno del CLT, así como una oferta importante de actividades de carácter comunitario. Sin embargo esta acción comunitaria no se limita a los residentes en viviendas del CLT, si no que se puede expandir a todo un barrio, incluso a la ciudad, que la misma organización determina como su "área de influencia". Es así como en el gobierno los CLT no solo concurren representantes de los residentes de viviendas de la organización, si no que también representantes de los residentes de la zona de influencia del CLT, e incluso representante de los gobiernos locales.

Si bien los CLT son conocidos mayoritariamente por un modelo de solución habitacional de carácter "permanente", la inclusión de viviendas en alquiler de corto plazo representa una cantidad importante de su stock de viviendas.

Sin embargo, la implementación de las viviendas de alquiler en el modelo de CLT ha generado diversas problemáticas.

Una de las más relevante se asociada a la característica transitoria que define al alquiler. Esto ya que el modelo de CLT requiere, y espera, un involucramiento importante de parte de los residentes en el quehacer de la organización, situación que choca en general con el nivel de compromiso y estabilidad que puede ofrecer de un inquilino que renta una vivienda.

Así mismo, es posible identificar que otro de los problemas que se presenta es la falta de recursos que permitan financiar y administrar este tipo de tenencia de vivienda. Esto ya que los CLT se financian en su mayoría a través de subsidios públicos, por lo que en muchos casos no es económicamente viable. De la misma forma, la necesidad de invertir en reparaciones y reacondicionamiento de viviendas de alquiler significan costos adicionales.

Otro de los elementos a considerar es la situación misma de los inquilinos. Es posible identificar que un inquilino proviene de una situación de carácter más precaria que un propietario, por lo que se requiere la implementación de planes de financiamiento y ahorro, que apoyen la situación del inquilino.

El modelo de CLT representa una experiencia considerar en la implementación de políticas de vivienda para Latinoamérica, especialmente en su modalidad de arriendo. Esto ya que permite diversificar la oferta de vivienda a precios asequibles, a través del involucramiento de diversos actores, tanto públicos como privados, e incluyendo a las comunidades en el gobierno directo de este tipo de proyectos. ■

referências bibliográficas

Ciardullo, Maxwell, "Community Land Trusts and Rental Housing: Assessing Obstacles to and Opportunities for Increasing Access" (2012). Masters Theses 1911 - February 2014. 859.

Axel-Lute, Miriam y Hawkins-Simons, Dana, "Fideicomisos de suelo comunitario que crecen desde la base" (2015). Land Lines – Julio 2015. Vol.27. Disponible en: https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/3573_2918_Land%20Lines%20Julio%202015.pdf

Durham Community Land Trustees. https://www.dclt.org/

Grounded Solutions Network. https://groundedsolutions.org/

Habitat Worldmap. https://habitat-worldmap.org/es/

mesa 13

ativismos e a luta por direito à cidade

13.1

¿quiénes pueden acceder a la vivienda en alquiler en Córdoba Capital? un análisis desde el derecho a la ciudad y la perspectiva de género

Alejandro Brunelli

América Latina es la región con mayores brechas entre sectores ricos y pobres y una región urbana, con un 82% de su población viviendo en ciudades (CEPAL, 2018). Si bien las ciudades se consideran centros de oportunidades y crecimiento, persisten desafíos estructurales de las economías urbanas como la concentración de la tierra y las riquezas y la precariedad laboral, que dificultan la inclusión social y el acceso universal al suelo urbano, la vivienda y los servicios asociados. De hecho, en esta región, en las últimas décadas se habla de una "urbanización de la pobreza", lo cual ha repercutido en una ciudad más extensa, dispersa y menos densa y ha puesto de manifiesto diversos procesos de fragmentación, segregación y expulsión de sectores socioeconómicos de bajo nivel (Abramo, 2012; Harvey, 2013; Sassen, 2015).

El alquiler residencial es la forma de tenencia que más creció en Argentina y los países de la región en las últimas décadas, llegando a alcanzar el 26% de los hogares en la Ciudad de Córdoba (Censo 2010), lo que revirtió una tendencia histórica de acceso a la vivienda en propiedad. Distintxs autorxs explican este proceso en función de la especulación sobre el suelo que generó la inversión inmobiliaria de las últimas décadas y la brecha que se pronunció entre el valor del suelo y los salarios, lo cual repercutió en un aumento de la necesidad de alquilar una vivienda en detrimento de las oportunidades de compra (Cosacov, 2012; Fernández W., 2014; Rodríguez, et al, 2015). En forma paralela, un número importante de personas no pueden acceder al alquiler por los requisitos que el sistema impone, agravados por las desigualdades en las relaciones entre propietarixs e inquilinxs, tanto en el mercado formal como en el informal (Reese, 2014; Habitar Argentina, 2016).

La Ciudad de Córdoba se encuentra atravesada por la dinámica espacial mercantilizadora característica del contexto urbano desigual latinoamericano, con dificultades para acceder al hábitat por parte de muchos sectores. Frente al marcado proceso de inquilinización y déficit habitacional, la política pública local continuó dirigida a la construcción de viviendas "llave en mano", ligada a la dinamización económica, sin abordar los marcos regulatorios tendientes a pensar nuevas modalidades más allá de la propiedad privada y a desmercantilizar la cuestión habitacional. En ese sentido, el Estado Municipal y Provincial - desde hace más de diez años- promueven la relocalización de asentamientos informales hacia las afueras de la ciudad y la "revitalización estratégica" de barrios pericentrales, lo cual repercute en procesos de expulsión, segregación y gentrificación (Boito, 2014; Elorza, 2016; Monayar, 2016).

Las dificultades para acceder a la vivienda y la ciudad se ven agravadas por las múltiples desigualdades culturales, raciales, étnicas, de géneros, identitarias, y por la persistencia de un abordaje colonial y patriarcal en la planificación urbana (Segato, 2016; Falú, 2017). Los datos actuales dan cuenta una "feminización de la pobreza" y de mayores desigualdades, vinculadas principalmente a la división sexual del trabajo, la brecha salarial entre géneros y la mayor precariedad e informalidad laboral en las mujeres e identidades sexo-genéricas diversas. En relación específica a los alquileres, esto se traduce directamente en dificultades para el acceso por la imposibilidad de justificar solvencia económica y laboral que es el eje de los requisitos del código civil (garantías, comisiones, montos de ingreso), a lo que se le suman restricciones de índole legal y socio-cultural y situaciones de discriminación por género o identidad de género.

El presente trabajo se enmarca en el desarrollo de una investigación de maestría que tiene como objetivo general indagar sobre el acceso a la vivienda en alquiler en la Ciudad de Córdoba, profundizando desde el derecho a la ciudad y la perspectiva de género. Se plantea dar cuenta de la situación de la vivienda en alquiler, la relación valor/salario/localización y las dificultades de ac-

ceso por parte de los sectores de bajos ingresos haciendo foco en la cuestión de género, a partir del análisis de datos censales, relevamiento de clasificados, índices salariales y mapeos. A la vez, se mostrarán avances a partir de una encuesta realizada en articulación con una organización de inquilinxs de la ciudad sobre las dificultades que tienen mujeres y otras identidades de género disidentes en relación a los alquileres. ■

referencias bibliográficas

Articulación Feminista Marcosur (2019). ¿A qué se enfrentan las inquilinas en Argentina? Encuesta sobre alquileres y género. Link: https://www.mujeresdelsur-afm.org/a-que-se-enfrentan-las-inquilinas-en-argentina/

Abramo, P. (2012) La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. Revista EURE, 114(381), 35-69.

Blanco, A.; Fretes, V. y Muñoz, A. (eds.) (2014). Se busca vivienda en alquiler: opciones de política en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo- BID.

Cosacov, N. (2012). Alquileres e inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía. Buenos Aires: Laboratorio de Políticas Públicas.

Elorza, A. L. (2016). Segregación residencial socioeconómica y la política pública de vivienda social. El caso de la ciudad de Córdoba (Argentina). Cuaderno Urbano. Espacio, cultura, sociedad, 20, 71-94.

Falú, A. (2017). La omisión de género en el pensamiento de las ciudades. En: J. Borja, F. Carrión y M. Corti (coords.), Ciudades resistentes, ciudades posibles. Editorial UOC, Barcelona.

Fernández Wagner, R. (2014). La vivienda entre el derecho y la mercancía. Programa Regional de Vivienda y Hábitat We Effect, Ediciones Trilce, Montevideo, Uruguay.

Habitar Argentina (2016). Consenso Nacional para un Hábitat Digno. Editorial Centro de Estudios Legales y Sociales- CELS-, Buenos Aires.

Harvey, D. (2013). Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Ed. Akal, Madrid.

Monayar, M. V. (2016). Informalidad urbana y acceso al suelo. Políticas habitacionales en el Municipio de Córdoba (1990-2010). Revista Hábitat Inclusivo, CABA.

Reese, Eduardo; et al (2014). Políticas habitacionales y la regulación del alquiler en Argentina. En Blanco, Fretes y Muñoz (eds.), Busco casa en Arriendo. Banco Interamericano de Desarrollo.

Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F., & Zapata, M. C. (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción. La "inquilinización" en la ciudad de Buenos Aires. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 8(15), 68-85.

Sassen, S. (2015). Expulsiones. Brutalidad y complejidad en la economía global. Katz Editores, Madrid.

Segato, R. (2016). La guerra contra las mujeres. Editorial Traficantes de sueños.

13.2

proyecto ley de integración urbana: ¿a qué se integran las mujeres?

Francisca Cancino Contreras
Daniela Reyes Villegas

Los estudios académicos históricamente han puntualizado el problema de segregación urbana en la política de desregulación de los suelos. Se evidencia que los precios del suelo influyen en la localización de las viviendas como, además, en su calidad constructiva. Esta situación ha operado entrelazada con la pérdida de funciones del Estado en cuanto a la producción espacial como con la subsidiarización de la vivienda social.

Si bien efectivamente el Estado perdió atribuciones luego de la Constitución del '80 y la especulación del suelo ha impactado dramáticamente en los precios del suelo, lo cierto es que es el Estado el que se ha desentendido de la labor de generar acceso a la ciudad y a la vivienda. El subsidio a la vivienda ha funcionado como facilitador de expulsión de pobres hacia las periferias, ya que en sí mismo ha sido diseñado para traspasar la problemática de la desregulación de los precios del suelo a las y los beneficiarios en vez de ser el Estado quien intervenga directamente en la gestión para la adquisición de suelo urbano integrado. Esto último es posible legislativamente, pero, sin embargo, no ha sido puesto en práctica en la magnitud necesaria.

Una evidencia de lo anterior, es que no se ha necesitado cambiar estructuralmente la política para la gestión de planes maestros en terrenos bien ubicados de la ciudad. Por el contrario, ha sido más bien un cambio en las voluntades políticas al interior del MINVU y del SERVIU. En definitiva, la gestión de suelos fue una posibilidad desechada por los gobiernos post dictadura para validar incuestionablemente la expulsión de pobres hacia las periferias. Periferias que, además, han generado fuente de mano de obra barata y un número ideal de cesantes para el control de los precios de los salarios. Y estos pobres no han sido un sujeto neutral, sino que mayoritariamente está caracterizado por mujeres cuidadoras.

Sin embargo, actualmente desde el gobierno central se ha gestionado la promoción de una llamada "Ley de Integración", la cual busca permitir que beneficiarios de los subsidios habitacionales del Estado puedan acceder a una vivienda en barrios consolidados de la ciudad. Este proyecto de Ley, que fue descartado post-estallido social, entra nuevamente en trámite con una serie de ajustes que fueron efectuados en vista de las críticas desde la oposición y de expertos/as. Sin embargo, mediante la revisión de los documentos asociados y en conversaciones con los asesores del actual ministro Monckeberg, hemos detectado la notoria falta de una aproximación de género con respecto al planteamiento de esta Ley.

El factor de la relación género-sexo debe ser relevante al momento de analizar el programa de subsidio de arriendo impulsado por el gobierno, debido a la marcada diferencia que existe entre mujeres y hombres al optar por dicho subsidio. Las cifras del Observatorio Urbano de MINVU indican que entre los años 2014 y 2019 postularon 64.308 personas, de las cuales 52.795 eran mujeres, es decir el 82%; porcentaje similar existe entre los postulantes beneficiados en el mismo rango temporal, donde de un total de 44.191 beneficiarios, 36.196 son mujeres, es decir el 81%.

Lo anterior toma también relevancia, pues además de las cifras que son decidoras, mencionadas en el párrafo anterior, y que rompen con la "neutralidad" de los sujetos beneficiarios de políticas públicas de vivienda, es importante destacar que dichas políticas públicas se sostienen en perspectivas económicas neoclásicas ampliamente cuestionadas por la economía feminista, que plantea la importancia de ver el trabajo doméstico, remunerado y no remunerado, como indispensable para el funcionamiento de la producción de los países, y la invisibilización de variables como división sexual del trabajo, la economía del cuidado y la interseccionalidad, son determinantes en la desvalorización y flexibilización de la mano de obra femenina, y como lo anterior genera la feminización de la pobreza.

En ese sentido, en vista de las posibilidades que la promulgación de esta ley puede generar en el contexto de Santiago, y frente a la propia experiencia en terreno con organizaciones de base, proyectamos 2 posibles escenarios, de los cuales, ambos son perjudiciales para el desarrollo futuro de las mujeres beneficiarias del subsidio de arriendo.

El primer escenario se trata de entregar mayores posibilidades vía puntaje a hombres que a mujeres debido a que poseen más oportunidades de pagar el arriendo como, además, de integrarse al mercado laboral y de consumo. Lo anterior, generaría un efecto invisibilizador sobre la necesidad habitacional de las mujeres.

El segundo escenario se trata del desplazamiento de mujeres desde espacios que consideran su territorio a otros del cual no conocen, o no se sienten identificadas. Este problema no es menor dado que genera la pérdida de sus redes de cuidado y, además, es justamente uno de los motores para la generación de asentamientos informales. Actualmente, en lo que hasta ahora plantea el proyecto de Ley, esta problemática no está abordada y poco se vislumbra al respecto.

El tercer escenario -y el cual creemos que es la idea orientadora detrás de esta Ley, dice relación con la posibilidad que se abre de transferir corporalidades femeninas, que habitan las comunas periféricas y que se desarrollan en labores de servicio doméstico, al centro de la ciudad. Lo anterior, con la promesa de mejorar su calidad de vida, pero que en su trasfondo busque la disminución de costos asociados la movilidad de cuerpos que "sirven" para sostener los cuidados y las labores domésticas de familias, tanto unipersonales como nucleares, cuyos adultos o adultas destinan su tiempo para servir a la producción del capital, debiendo disponer de otros cuerpos para las labores de producción doméstica. El acercar a estas mujeres al centro puede hacer disponer con mayor facilidad mano de obra a estas labores altamente precarizadas en el mercado laboral. Como señala el informe de Comunidad Mujer "el valor en el mercado del trabajo doméstico remunerado, es decir, el salario de quienes trabajan en casas particulares, sigue siendo demasiado bajo en relación con otras actividades productivas, justamente porque no se valora debidamente su labor y el rol fundamental que juegan en el funcionamiento de la economía" (2019). Con esto último no queremos decir que las mujeres no deban ingresar a habitar el radio urbano, por el contrario, creemos que deben hacerlo para mejorar su calidad de vida y bienestar y no para perpetuar vínculos con el mercado laboral que reproduzcan la brecha laboral entre hombres y mujeres que a su vez reproduce la injusticia social, es por ello que, dichas dinámicas deben ser previstas y observadas como un posible impacto negativo de la política habitacional en relación al arriendo. ■

referencias bibliográficas

ComunidadMujer (2019) ¿Cuánto aportamos al PIB? Primer Estudio Nacional de Valoración Económica del Trabajo Doméstico y de Cuidado No Remunerado en Chile

Estadísticas habitacionales (2020) Recuperado 28 de mayo de 2020, de www.observatoriourbano.cl website: https://www.observatoriourbano.cl/estadisticas-habitacionales/#subsidios

13·3

dos décadas de lucha inquilina en Venezuela por el derecho a la vivienda y el habitar en la ciudad

Rigel Sergent

El arriendo de viviendas en Venezuela se transformó estructuralmente en los últimos 20 años, en gran medida resultado de un importante proceso de movilización y lucha social de cientos de inquilinos. De protestas sin respuestas en los años 90, a partir del período que inicia en el año 1999, las y los inquilinos han logrado conquistar una agenda reivindicativa y social en defensa del derecho a la vivienda y de poder ejercerlo en Caracas, la principal ciudad del país.

antecedentes

El inicio del proceso de urbanización de las principales ciudades de Venezuela estuvo impulsado por la transferencia de recursos provenientes de la renta petrolera, lo que permitió la acumulación de capitales privados en grupos económicos que se adentraron en el negocio urbano y la industria de la construcción (Silva, 1970). Lo anterior coincide con que una cantidad importante de edificaciones de los años 50 en la ciudad de Caracas, ubicadas en los llamados distritos petroleros (Vicente, 2003), fueron destinadas desde su construcción al alquiler de viviendas.

Sin negar la existencia de otras viviendas en arriendo en la ciudad, como las existentes en el mercado de los sectores populares (Briceño, 2008), las descritas anteriormente forman parte significativa de nuestra investigación ya que en éstas se dan los primeros procesos organizativos del actual movimiento social.

Para la década de los 90 se dan las primeras movilizaciones y exigencias de inquilinos en el este de la ciudad de Caracas. Para entonces el arriendo de viviendas estaba regido por una serie de normativas desactualizadas, entre ellas el *Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas* de 1947 y la ley de Regulación de Alquileres del año 1960, la cual ha sido la ley arrendaticia que ha estado vigente durante más tiempo en Venezuela (Lovera, 2014).

Estas primeras expresiones de movilizaciones no tuvieron repercusión hasta entrado el período político y social conocido como la quinta república, punto de inflexión en la situación que vivían los arrendatarios, dándose como primera medida la congelación de los cánones de arrendamiento de las viviendas construidas antes del año 1987 en el año 2002.

lucha como expresión de un escenario político-social en disputa

La medida implementada por el presidente Chávez trajo consigo un contragolpe del sector inmobiliario, el cual ejerció mayores presiones hacia las y los inquilinos manifestándose en el ofrecimiento de ventas compulsivas de las viviendas a precios especulativos considerando que se trata de inmuebles de vieja data, o la ejecución de desalojos (más de 2.500 sentencias por vía judicial).

A manera de resistencia se da la organización territorial, se conforma la OCV INQUILINOS SAN PEDRO, parroquia de clase media de la ciudad, cuya principal exigencia era la intervención del estado para adquirir los inmuebles. También se organizan en parroquias más populares inquilinos e inquilinas que habitan en los edificios caracterizados anteriormente y conforman redes anti desalojos orientados por los Comités de Tierras Urbana – CTU.

agenda de lucha de los movimientos de inquilinos

Lucha contra los desalojos forzosos y arbitrarios: generación de redes de solidaridad y movilización de decenas de vecinos(as) quienes confrontan principalmente al poder judicial y policías custodias de las medidas ejecutorias. Cuestionamiento en la práctica del sistema jurídico. Disputa del derecho a la ciudad contra la propiedad privada. Demuestra la importancia del accionar del movimiento social el cual logra presionar respuesta institucional.

Adquisición de los inmuebles de vieja data: más de 10.000 familias se involucran en un proyecto de adquisición de inmuebles vía expropiación, logrando comprar 7 edificaciones por

IMAGEN 1 Desalo forzoso evitado por Red Metropolitana de Inquilinos ante la presencia de jueces y fuerzas policiales. **Fuente** Red Metropolitana de Inquilinos (2008).
IMAGEN 2 Sistema de protección al inquilino conformado por autoridades y Movimiento de Inquilinos evita perturbación a familias inquilinas en pensión. **Fuente** Movimiento de Inquilinas e Inquilinos (2020).

este medio, unos 20 por negociación y con la expectativa de continuar en unos 400 edificios más. Se desmonta aseveraciones de que propietarios o "caseros" son generalmente personas que han invertido sus ahorros para comprar una vivienda adicional, ello a su vez logra frenar el monopolio de consorcios inmobiliarios. Se consigue establecer metodología de justo valor para el costo de las viviendas adquiridas relacionando tipologías constructivas, depreciación y mantenimiento de las edificaciones.

Agenda Legislativa: autoformación y organización con estudiantes de la Universidad Bolivariana de Venezuela. Se declara la ciudad de Caracas libre de desalojos arbitrario (2009). Se promulga decreto contra la desocupación de viviendas a nivel nacional (2011). Se construye desde las organizaciones de inquilinos y se aprueba vía Asamblea Nacional, nueva ley de arrendamiento de viviendas (2011) la cual enmarca una importante protección hacia las familias inquilinas. Se emite recurso de amparo interpuesto por el *movimiento de inquilinas e inquilinos* a favor de las familias arrendatarias en el Tribunal Supremo de Justicia (2015).

Organización: 15 años de construcción y renovación organizativa, partiendo de una organización parroquializada (2006-2007), luego se articula a nivel de Caracas en la Red Metropolitana de Inquilinos (2007-2011) y por último deriva en el *Movimiento de Inquilinas e Inquilinos* (2011- actual), el cual profundiza la agenda del hábitat popular, siendo parte del *Movimiento de Pobladores de Venezuela*.

La organización y las características políticas del país han permitido a su vez el reconocimiento en todo momento del movimiento social con sus razonables tensiones, siendo incluso en la actualidad parte del *Sistema Nacional para la Defensa en Materia Inquilinaria y del Derecho a la Vivienda* que establece la ley de arrendamiento vigente, esto en el escenario de la pandemia mundial del Covid19 ha logrado restituir en la vivienda arrendada a 40 familias desalojadas en plena cuarentena.

En la actualidad el *movimiento de inquilinas e inquilinos* se está organizando en otras regiones del país, además comienza a estructurar un proceso de abordaje de las casas de vecindad o pensiones en el centro de la ciudad de Caracas

IMAGEN 3 Movilización "Campaña Cero Desalojos". **Fuente** Red Metropolitana de Inquilinos (2007).
IMAGEN 4 Movilización ante Asamblea Nacional Constituyente para hacer entrega de proyecto de creación de Sistema de Arrendamiento Social en el marco de reforma de la ley de arrendamiento.
Fuente Movimiento de Inquilinas e Inquilinos (2019).

con miras a iniciar un proyecto de regulación, rehabilitación y mejoramiento espacial junto a la alcaldía de la ciudad. Este proceso de lucha persistente ha logrado una cantidad de reivindicaciones para las familias inquilinas que se debe conocer, sistematizar desde el campo popular e identificar las perspectivas presentes y futuras, particularmente en un escenario de disputa social y económica que se da fuertemente en el país pero también en toda Latinoamérica. ■

referencias bibliográficas

Briceño, R. (2008). "Libertad para alquilar: El mercado informal de vivienda de Caracas". Territorios, (18-19), 103-127.

Cabrera, B. (2012). "Territorialidad, sujetos populares y nuevas resistencias A propósito de los Comités de Tierras Urbanas venezolanos". Cuadernos CENDES, 29(81), 49-78.

Lovera, I. (2014). "Claves para la comprensión de la nueva legislación de arrendamientos de vivienda en Venezuela". Derecho y Ciencia Política, 5(1), 167-196.

PROVEA (2006). "Derecho a una vivienda adecuada". Informe anual 2005-2006

Silva, J. (1970). *Crisis de la democracia*, vol. III, Caracas, Cendes-UCV.

Uzcátegui, R. (2008). *Situación actual y desafíos del derecho a la Vivienda en Venezuela*. ILDIS.

Vicente, H. (2003). "La arquitectura urbana de las corporaciones petroleras: Conformación de Distritos Petroleros en Caracas durante las décadas de 1940 y 1950". Espacio abierto, 12(3), 391-414.

13.4

população em situação de rua: ativismo ligado à moradia de aluguel na cidade de São Paulo

Giulia Pereira Patitucci
Juliana Veshagem Quarenta

São objetivos dessa pesquisa: 1) Destacar a insegurança habitacional como um dos principais motivos para as pessoas chegarem à situação de rua; 2) Evidenciar como a população em situação de rua esteve historicamente excluída das políticas habitacionais no Brasil; 3) Discorrer sobre a formação do movimento social da população em situação de rua e de que forma a luta pelo acesso à moradia por meio do aluguel se destaca como uma das principais bandeiras dessa população.

metodologia

A pesquisa baseia-se no estudo dos últimos Censos da População em Situação de Rua de São Paulo. Para entender o lugar da população em situação de rua na política habitacional, a pesquisa parte de uma revisão bibliográfica sobre os principais marcos dessa política. Por fim, para entender a conformação do movimento social e seu papel nas instâncias de participação social, a pesquisa parte da experiência das autoras enquanto servidoras públicas à frente da Coordenação de Políticas para População em Situação de Rua e do Comitê Intersetorial da Política Municipal para a População em Situação de Rua – Comitê Poprua, desde 2018.

resultados e discussão

Em 2000, foi produzido o primeiro levantamento de caráter censitário da população em situação de rua na cidade de São Paulo, que apontou a presença de 8.706 pessoas (FIPE, 2000). Entre 2000 e 2015 registrou-se um crescimento de 82,7%, passando para 15.905 pessoas. O último censo realizado, em 2019, apontou 24.344 pessoas em situação de rua, o que significa um aumento nos últimos 4 anos de 53%.

Na pesquisa de 2015 foram apresentadas alternativas para que as pessoas escolhessem aquela que mais as ajudariam a alcançar a saída da rua, e a moradia permanente foi a alternativa mais indicada, seguida pelo emprego fixo. Em 2019, os principais motivos apontados pelos entrevistados para estarem em situação de rua foram: conflitos familiares - 40,3%, dependência química - 33,3%, e perda de trabalho - 23,1%. O quarto motivo apontado foi a perda da moradia - 12,9%. Vale considerar que as respostas não são excludentes: a perda de trabalho afeta diretamente a segurança habitacional das famílias.

As políticas de habitação social brasileiras sempre se basearam no acesso à propriedade privada, sob a lógica de mercadorização da moradia. Sempre se exigiu uma capacidade mínima de pagamento dos beneficiários, através de financiamentos, e por isso, as pessoas em situação de rua, diante de sua fragilidade econômica[44], estiveram historicamente excluídas da política habitacional no país. No início dos anos 1990, a locação social passou a ser discutida como possível alternativa habitacional para estas famílias. Lançado em 2004 no município de São Paulo, o Programa de Locação Social definiu a população em situação de rua como um dos públicos prioritários.

No mesmo período, inicia-se uma mobilização para consolidar o Movimento Nacional da Po-

[44] No Recenseamento de 2019, a pesquisa indicou que 18,9% da população em situação de rua tinha uma renda mensal de R$119,00; 9,7% de R$120,00 a R$239,00; 18,8% de R$240,00 a R$ 658,00; 10% de R$ 659,00 a R$997,00; 15,1% deR$998,00 a 1.996,00; 2,9% de 1997,00 a 2.994,00; 2,7% acima de R$2.994,00; 15% declarou não ter renda mensal; 6,1% declarou não saber e 1% não respondeu a pergunta.

[45] Desde a década de 1960 já se observam iniciativas de organizações de movimentos sociais da população em situação de rua, especialmente a formação do Movimento dos Catadores de Material Reciclável em 1991. No Censo de 2019 13,5% dos entrevistados declararam participar de algum movimento de população em situação de rua, 10,1% de movimento de catadores de materiais recicláveis, 13,8% de movimento de moradia, 6,4% de movimento LGBTI, 7% de movimentos de mulheres, 6,3% de outros movimentos.

pulação em Situação de Rua[45]. Hoje, o movimento social da população em situação de São Paulo atua principalmente na denúncia à grave situação de vulnerabilidade social desse recorte populacional. Institucionalmente, em 2009, o país passa a ter uma Política Nacional para a População em Situação de Rua[46] e, em 2013, o município de São Paulo adere à política criando o Comitê PopRua[47]. Em 2016 é publicado o Plano Municipal da Política para a População em Situação de Rua[48]. Em 2019 é sancionada a Política Municipal para a População em Situação de Rua em São Paulo[49].

O Comitê PopRua constitui-se como órgão colegiado de maior representatividade das pessoas em situação de rua, proporcionando diálogo direto com as Secretarias envolvidas, e é tido por muitas das pessoas que o frequentam como movimento social em si. Desde sua primeira gestão (2013) a habitação é eixo prioritário. Em 2016, conquistou a destinação das 34 unidades habitacionais do Edifício Asdrúbal do Nascimento II para a população em situação de rua. Em 2018, organizou um seminário internacional para debater a política habitacional, discutindo entre outros temas a política Moradia Primeiro[50]. Ao longo de 2018 e 2019 o Comitê realizou reuniões de trabalho específicas sobre o tema da habitação, e elaborou os critérios de priorização para a seleção da demanda do primeiro conjunto de locação social exclusivo para a população em situação de rua.

conclusões

Destaca-se a importância dos marcos regulatórios específicos para a população em situação de rua, mas principalmente, a consolidação de um espaço de participação social que garante voz a esse recorte populacional. Esse contexto, somado ao ativismo dos movimentos sociais da população em situação de rua, configuram papel essencial na luta pela efetivação de políticas de garantia dos direitos dessas pessoas.

O ativismo da população em situação de rua ligado à moradia de aluguel se fortaleceu após a inauguração do primeiro conjunto de locação social exclusivo a esse público em 2019. No entanto, o desenho da política ainda é excludente, por exigir renda mínima. ■

[46] Decreto Federal Nº 7.053/2009.
[47] Decreto Municipal Nº 53.795/2013.
[48] Portaria Intersecretarial Nº 05/SMDHC/SMADS/SMS/SEHAB/SDTE, de 26 de dezembro de 2016.
[49] Lei Municipal Nº 17.252/2019.
[50] Moradia Primeiro ("Housing First") é um modelo desenvolvido no início dos anos noventa por Sam Tsemberis, para "pessoas que precisam de níveis significativos de suporte que a permitam deixar a situação de rua", abrangendo grupos de pessoas com transtorno mental, com deficiência, doenças crônicas ou que fazem uso abusivo de álcool e outras drogas. Na lógica desse modelo, primeiramente e necessariamente a pessoa acessa a moradia e ao longo do tempo vai acessando os demais serviços de apoio de forma a garantir que ela permaneça na moradia, evitando assim que volte à situação de rua.

referências bibliográficas

BÓGUS, L.; PASTERNAK, S. Habitação de Aluguel no Brasil e em São Paulo. Salvador: Scielo, 2014.

BONDUKI, Nabil. Origens da habitação social no Brasil. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BONDUKI, Nabil. Os Pioneiros da Habitação Social - Cem anos de Política Pública no Brasil. São Paulo: Editora UNESP, 2014.

FARHA, Leilani. Relatório da Relatora Especial sobre Moradia Adequada. Conselho de Direitos Humanos, Organizações das Nações Unidas. 2015.

FERREIRA, João Sette Whitaker. Memorial Circunstanciado para concurso público de títulos e provas para provimento de dois cargos de professor titular. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2017.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. Censo da População em Situação de Rua da Cidade de São Paulo 2015. São Paulo, 2015.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit Habitacional no Brasil 2015. Belo Horizonte, 2018.

KOHARA, L. Rendimentos obtidos na locação e sub-locação de cortiços: estudo de casos na área central da cidade de São Paulo. Título de Mestrado obtido na Universidade de São Paulo, 1999.

QUALITEST INTELIGÊNCIA EM PESQUISA. Censo da População em Situação de Rua da Cidade de São Paulo 2019. São Paulo, 2019.

ROLNIK, Raquel. La guerra de los lugares: la colonización de la tierra y la vivienda em la era de las finanzas. 1. ed. Espanha: Descontrol, 2017.

legislação consultada

SÃO PAULO. Lei nº 17.252 de 26 de dezembro de 2019.

SÃO PAULO. Portaria Intersecretarial Nº 5/SMDHC/SMADS/SMS/SEHAB/SDTE de 26 de dezembro de 2016.

SÃO PAULO, Decreto Municipal nº 53.795 de 25 de março de 2013.

BRASIL, Decreto Federal nº 7.053 de 23 de dezembro de 2009.

reportagens e sites consultados

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/assistencia_social/observatorio_social/pesquisas/index.php?p=18626

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/direitos_humanos/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/comitepoprua/index.php?p=296409

https://brasil.elpais.com/brasil/2016/11/11 economia/1478889909_914418.html